



INTERNATIONAL INSTITUTE FOR THE UNIFICATION OF PRIVATE LAW  
INSTITUT INTERNATIONAL POUR L'UNIFICATION DU DROIT PRIVE

---

УНИДРУА 2010  
Исследование LIXA  
- Док. 24  
Подлинный текст:  
Английский, май  
2010.

### **Модельный закон УНИДРУА о лизинге**

(принят 13 ноября 2008 г. на Совместной сессии Генеральной Ассамблеи УНИДРУА и Комитета правительственных экспертов УНИДРУА по окончательной доработке и принятию проекта модельного закона о лизинге, проведенной в Риме с 10 по 13 ноября 2008 г.):

### **Официальный комментарий<sup>1</sup>**

(подготовлен Секретариатом УНИДРУА при тесном сотрудничестве с господином R.M. DeKoven - докладчиком на Совместной Сессии, господином N.J. Makhubele (Южная Африка) - Председателем Комитета УНИДРУА правительственных экспертов, госпожи M. Allouch, госпожи C. Walsh (Канада), господином E.M. Bey (Франция) and господами M.J. Dennis, H.D. Gabriel, W. Henning and S. Weise (США), - членами комитета Совместной Сессии по подготовке проектов документов, и разрешен к публикации Управляющим Советом ЮНИДРУА на ее 89 сессии, проведенной в Риме с 10 по 12 мая 2010 года).

### **Исторические предпосылки**

В ходе 84 сессии, проведенной в Риме с 18 до 20 апреля 2005 года, Управляющий Совет ЮНИДРУА вплотную приступил к рассмотрению предложения Секретариата ЮНИДРУА о работе над разработкой модельного закона о лизинге, направленной, в частности, на увеличение доступности использования инструментов лизинга в развивающихся странах и странах с экономиками переходного типа. Ряд соответствующих предложений был получен Секретариатом ЮНИДРУА и включал в себя два подхода: либо ЮНИДРУА оказывает помощь Правительствам в разработке

---

<sup>1</sup> Настоящим Секретариат УНИДРУА выражает глубокую признательность Голубь Тарасу Юрьевичу за перевод на русский язык официальных комментариев к Модельному закону УНИДРУА о лизинге на безвозмездной основе.

## 2 УНИДРУА 2010- Исследование LIXA - Док. 24

внутренних национальных законодательных актов о лизинге, либо подготавливает проект модельного закона о лизинге, основанного на положениях Конвенции ЮНИДРУА о международном финансовом лизинге, открытой к подписанию в Оттаве 28 мая 1988 года.

В период принятия этой Конвенции она рассматривалась в качестве образца для разработки национального законодательства в общем, и как совокупность норм, регулирующих международный финансовый лизинг, в частности. Действительно, Конвенция, зачастую использовалась в развивающихся странах и странах с переходной экономикой для развития их внутреннего законодательства. Соответственно, ЮНИДРУА посредством беспрецедентной работы по разработке Конвенции рассматривался в качестве обладателя уникального фонда технической экспертизы в этой сфере.

Более того, лизинг был признан крайне подходящим средством развития частного сектора в развивающейся части мира и среди экономик переходного типа, что подтверждается результатом эффективной работы в этой области, проведенной Международной Финансовой Корпорацией («М.Ф.К.») – работы, которая одновременно выявила недостаточную информированность целых регионов мира о высоком потенциале инструментария лизинга; разработка УНИДРУА основных правовых принципов лизинга подтвердила непреходящее значение деятельности М.Ф.К. в этой области.

### УНИДРУА 2010 - Исследование LIXA - Док. 24

В то время как было очевидно, что только создание законодательного каркаса само по себе не повлечет развитие лизинга в индустриальных масштабах в рамках конкретной страны, было также очевидно, что создание такого каркаса абсолютно необходимо, чтобы интересы иностранного инвестора могли быть адекватно защищены, что могло выступить основой для создания нормальных условий инвестирования иностранного капитала.

Создав современную законодательную модель, ЮНИДРУА тем самым не только обеспечил бы правовую определенность для иностранных инвесторов, но также позволил бы избежать необходимости «изобретать колесо» каждый раз, когда какая-либо страна приступала к созданию национальной лизинговой отрасли.

Управляющий Совет, соответственно, санкционировал разработку Секретариатом проекта модельного закона. Секретариат был проинструктирован о необходимости осуществить разработку с минимальными расходами бюджета ЮНИДРУА.

Перед тем как приступить к подготовке модельного закона Секретариат счел целесообразным проконсультироваться с некоторыми основными игроками отрасли, в частности, с Мировым Банком, М.Ф.К., Американской ассоциацией по лизингу оборудования и

финансовому лизингу (E.L.F.A.), Европейской федерацией лизинга и Ассоциацией по предоставлению автомобилей в краткосрочную и долгосрочную аренду (Leaseurope).

Цель данной консультации состояла в том, чтобы определиться с экономической и правовой целесообразностью проекта, наличие которой могло бы подтверждаться готовностью данных организаций оказывать содействие данному процессу. В результате данных консультаций указанные организации выразили большой энтузиазм поучаствовать в подготовке проекта такого модельного закона. В частности, участниками было заострено внимание на том, что страны Африки значительно выиграют от эффекта, который лизинг сможет внести в процесс преодоления их структурного финансового дефицита. Кроме того, было выражено мнение, что модельный закон будет особенно полезен для стран, занятых в настоящее время подготовкой национального лизингового законодательства.

УНИДРУА организовал Консультативный совет, состоящий практически целиком из корреспондентов УНИДРУА, из которых все без исключения выразили согласие участвовать в данном процессе на безвозмездной основе.

В число членов Консультативного Совета также вошли представители из Северной Африки и Среднего Востока, Азии and Тихоокеанского региона, Европы, стран бывшего Советского союза, Латинской Америки и Северной Америки.<sup>2</sup> Консультативный Совет возглавила госпожа Т. Оуекунле, бывший высший чиновник Правительства Нигерии - в то время юрист в Лагосе и почетный докладчик по статье 2А («Аренда») Единообразного коммерческого кодекса, и выступила в качестве докладчика. Господин В. Науск, в то время юрист юридической фирмы Jenner & Block LLP., Чикаго (в то время был на стажировке в ЮНИДРУА) и, впоследствии, партнер данной фирмы, а в настоящее время - советник помощника Генерального прокурора США, выступил в качестве секретаря.

После трех заседаний, проведенных в Риме 17 октября 2005, 6 и 7 февраля 2006 года и с 3 по 5 апреля 2006 года, Консультативный Совет УНИДРУА был готов представить предварительный проект модельного закона на рассмотрение Управляющего Совета УНИДРУА на его 85 сессии, проведенной в Риме с 8 по 10 мая 2006 года. Управляющий Совет санкционировал направление предварительного модельного закона правительствам для

---

<sup>2</sup> Члены Консультативного совета: господин А. Albensi (Leaseurope), господин Е.М. Вей, корреспондент УНИДРУА (Франция), господин R. Castillo-Triana, корреспондент УНИДРУА (Колумбия), господин R. Clarizia (Leaseurope), господин С. Dageförde (Германия), господин R.M. DeKoven, корреспондент УНИДРУА (Великобритания), господин R. Downey (E.L.F.A.), госпожа R. Freeman (М.Ф.К.), Госпожа А. Normantovich (Российская Федерация), госпожа Т. Оуекунле, корреспондент УНИДРУА (Нигерия), господин F. Peter, корреспондент УНИДРУА (Швейцария), Госпожа Y. Shi (Китайская Народная Республика) and господин M. Sultanov (М.Ф.К.). Госпожа Freeman не смогла посетить Госпожа Т. Оуекунле, бывший чиновник Правительства Нигерии - в то время - юрист в Лагосе и почетный докладчик по статье 2А («Аренда») Единообразного коммерческого кодекса, выступала в качестве докладчика. Господин В. Науск, в то время юрист юридической фирмы Jenner & Block LLP., Чикаго (на стажировке в ЮНИДРУА) и впоследствии партнер данной фирмы, в настоящее время - советник помощника Генерального прокурора США, действовал в качестве секретаря. второе заседание Консультативного совета, ее представляла Госпожа М. Ndonde; господин Downey не смог посетить третье and последнее заседание Консультативного совета, E.L.F.A. была представлена на том заседании госпожой I. Cassidy and господином R. Petta. Секретариат Комиссии Объединенных Наций по международному торговому праву международной торговли (ЮНСИТРАЛ) был представлен в качестве наблюдателя Консультативного Совета – господином R. Sorieul and госпожой S. Bazinas.

окончательной доработки. Однако до направления этого документа были проведены консультации с правительствами и организациями – комментарии поступали со всего мира.<sup>3</sup>

Когда было принято решение начать межправительственные консультации, участники сошлись во мнении, что было бы правильно организовать процесс таким образом, чтобы позволить заинтересованным странам принять более активное участие в данном процессе – что мог гарантировать традиционный формат переговоров, обычно проводимых в Риме: представлялось логичным, что стадия межправительственных переговоров в данном процессе требует вовлечения стран, которыми данный закон и будет впоследствии использоваться.

По приглашению Департамента Юстиции и Конституционного развития Южной Африки, первая сессия правительственных экспертов УНИДРУА по окончательной доработке и принятию проекта модельного закона о лизинге состоялась в Йоханнесбурге с 7 по 10 мая 2007 года и по приглашению Министерства коммерции и промышленности Омана, вторая сессия была проведена в Маскате с 6 по 9 апреля 2008 года. Эксперты 30 мировых правительств<sup>4</sup>, которым оказывали помощь наблюдатели из трех межправительственных организаций<sup>5</sup> и одной неправительственной организации (I.C.C.), двух профессиональных ассоциаций (E.L.F.A. and Felalease) объединились на данных сессиях.

Комитет правительственных экспертов назначил председателя в лице господина I.S. Thindisa (старший государственный советник по правовым вопросам, Главное управление по международным правовым отношениям и Конституционному развитию Южной Африки), а также докладчика – снова в лице господина DeKoven, а также секретаря - снова в лице господина Nauck. В отсутствие господина Thindisa, вторая сессия прошла под председательством господина N.J. Makhubele (заместитель начальника, Главное управление по международным правовым отношениям и Конституционному развитию Южной Африки).

Господин J.H. de Lange, заместитель Министра Юстиции и Конституционного развития Южной Африки, открывая первую сессию, особенно отметил необходимость обеспечить развивающиеся страны и переходные экономики правовым инструментарием, конкретно отвечающим их нуждам – «рамочные правовые нормы должны регулировать финансирование различных товаров, но также быть средством для развития экономической инфраструктуры любого уровня»

Предварительный проект модельного закона, подготовленный с участием Комитета правительственных экспертов на сессиях в Йоханнесбурге и Маскате, был представлен

---

<sup>3</sup> В частности, от правительств Анголы, Боливии, Болгарии, Камеруна, Китайской Народной Республики, Германии, Японии, Латвии, Монголии, Марокко, Российской Федерации, Туниса, Великобритании, США, от Международной организации гражданской авиации, международной торговой палаты (I.C.C.), E.L.F.A. Латино-американской лизинговой федерации (Felalease) и Leaseurope.

<sup>4</sup> Ангола, Австралия, Бразилия, Буркина Фасо, Бурунди, Камерун, Чили, Китайская Народная Республика, Колумбия, Гамбия, Германия, Индия, Индонезия, Иран, Ирландия, Япония, Кувейт, Латвия, Оман, Исламская Республика Пакистан, Польша, Португалия, Катар, Российская Федерация, Руанда, Южная Африка, Судан, Танзания и США.

<sup>5</sup> Секретариат Содружества, М.Ф.К. и ЮНСИТРАЛ.

Управляющему Совету УНИДРУА на его 87 сессии, проведенной в Риме с 21 по 23 апреля 2008 года. При условии внесения необходимых поправок в основном в версию проекта на французском языке, Управляющий совет одобрил направление проекта модельного закона о лизинге правительствам для его окончательной доработки и принятия на совместной сессии Генеральной ассамблеи государств-членов УНИДРУА и Комитета правительственных экспертов.

Рекомендуя такую процедуру принятия проекта модельного закона, Управляющий Совет выразил стремление, с одной стороны, обеспечить максимальную прозрачность партнерских отношений всех членов УНИДРУА, и с другой – отразить ключевую роль участия в разработке модельного закона, как стран-членов, так и стран, не являющихся членами УНИДРУА, но относящихся к тем мировым регионам, для которых, собственно, закон и разрабатывался.

Совместная сессия была проведена в Риме с 10 по 13 Ноября 2008 года. Представители из 33 государств<sup>6</sup>, две межправительственные организации (М.Ф.К. и ЮНСИТРАЛ), две международные неправительственные организации (Авиационная рабочая группа и Международная ассоциация адвокатов) и три профессиональные ассоциации (E.L.F.A., Leaseurope и Felalease) приняли участие в подготовке окончательного проекта закона и засвидетельствовали принятие *Модельного закона о лизинге 13 ноября 2008 года*. Госпожа A.Vanstone, посол Австралии в Италии, как действующий Президент Генеральной Ассамблеи УНИДРУА, председательствовала на Совместной Сессии, на которой ее участники изучили проект модельного закона, подготовленный комитетом правительственных экспертов с соответствующими поправками от Управляющего Совета УНИДРУА. Господа DeKoven и Hauck снова выступили в качестве докладчика и секретаря соответственно.

Ввиду частых упоминаний в ходе межправительственных переговоров о необходимости прояснения определенных положений Модельного закона в Официальном Комментарии, Совместная сессия приняла резолюцию, обращенную к Секретариату с просьбой составить соответствующий комментарий в тесном сотрудничестве с докладчиком Совместной Сессии, секретарем совместной сессии, председателем комитета правительственных экспертов и членами Комитета по подготовке проектной документации. Первый проект запланированного комментария был подготовлен докладчиком и направлен лицам, приглашенным принять участие в подготовке комментария с целью собрать мнения для дискуссии на встрече в Риме 23 и 24 июня 2009 года под председательством господина M.J. Standford, Заместителя Генерального-Секретаря УНИДРУА.<sup>7</sup> Все участники сошлись во мнении, что Официальный Комментарий не должен исчерпывающим образом разъяснять все положения Модельного закона, а скорее детально разъяснить те нормы, которые этого объективно требуют.

---

<sup>6</sup> Аргентина, Австралия, Буркина Фасо, Бурунди, Камерун, Канада, Чили, КНР, Колумбия, Хорватия, Египет, Франция, Германия, Греция, Венгрия, Индия, Индонезия, Ирландия, Италия, Япония, Латвия, Литва, Мексика, Никарагуа, Оман, Польша, Корея, Российская Федерация, Южная Африка, Судан, Турция, США и Уругвай.

<sup>7</sup> Участники встречи – господин DeKoven, в качестве докладчика на Совместной Сессии, господин Makhubele (Южная Африка), в качестве Председателя Комитета правительственных экспертов, и госпожа M. Allouch и Госпожа C. Walsh (Канада). Господин E.M. Veu (Франция) и господа M.J. Dennis, H.D. Gabriel, W. Henning и S.Weise (США) - в качестве членов Комитета по подготовке проектной документации Совместной Сессии. Секретарь Совместной сессии подал заявление о прекращении участия в подготовке проекта по окончании Совместной Сессии.

Текст Официального Комментария, изложенный в настоящем документе, представляет собой согласованные заключения Секретариата, Докладчика Совместной Сессии, Председателя Комитета правительственных экспертов и членов Комитета по подготовке проектной документации.

В исполнение решения Управляющего Совета УНИДРУА, принятого в ходе его 88 сессии, проведенной с 20 по 22 апреля 2009 года, на которой была принята соответствующая Резолюция – Секретариат, пользуясь случаем, выражает глубокую благодарность господину DeKoven за его щедрый профессиональный вклад в разработку Модельного закона, исполнение обязанностей в качестве корреспондента УНИДРУА и всем тем корреспондентам, которые значительно способствовали принятию Модельного закона.

### **Модельный закон УНИДРУА о лизинге**

#### *Комментарий*

*1. Стоит отметить, что хотя слово «лизинг» используется в названии версии этого закона на английском языке (далее по тексту - «Закон»), в его версии на французском языке используется 2 термина «размещение» (“location”) и «финансовое размещение» (“location-financement”). Подразумевается, что термин «лизинг» в тексте английской версии, охватывает 2 общих вида лизинга, предусмотренных Законом, а именно, собственно аренду, ее производные, и финансовую аренду, но при этом он в необходимой степени не отражает содержание указанных понятий, придаваемых им во французской версии этого закона, ввиду отдельного законодательного регулирования финансового лизинга во Франции и многих других правовых системах, по существу основанных на модели французской правовой системы.*

### **ПРЕАМБУЛА**

**СОВМЕСТНАЯ СЕССИЯ ГЕНЕРАЛЬНОЙ АССАМБЛЕИ УНИДРУА И КОМИТЕТ ПРАВИТЕЛЬСТВЕННЫХ ЭКСПЕРТОВ ПО ОКОНЧАТЕЛЬНОЙ ДОРАБОТКЕ И ПРИНЯТИЮ ПРОЕКТА МОДЕЛЬНОГО ЗАКОНА О ЛИЗИНГЕ, РИМ 13 НОЯБРЯ 2008 ГОДА**

*Признавая, что лизинг является для развивающихся стран и стран с переходной экономикой, в частности, важным ресурсом для притока капитала с целью развития инфраструктуры, малых и средних предприятий.*

*Принимая во внимание, что многим государствам, как с развивающимися и экономиками, требуются правовые модели для создания лизинговой отрасли, так и государствам, имеющим развитую лизинговую отрасль, и, тем не менее, заинтересованным в принятии настоящего Закона;*

*Будучи убежденными в полезности модельного закона о лизинге для его оценки*

национальным законодателем, который может адаптировать его под нужды конкретной страны;

*Прилагая усилия по гармонизации правовых норм, регулирующих лизинг в мировых масштабах для упрощения оборота мирового капитала;*

*Полагая, что Конвенция УНИДРУА о Международном финансовом лизинге, подписанная в Оттаве 28 мая 1988 года, не только устранила определенные правовые препоны в международном финансовом лизинге оборудования, поддерживая баланс интересов различных сторон стран-участниц, но также послужила основой для разработки проектов первых законов о лизинге в других государствах;*

*Принимая правовой образец вышеуказанной Конвенции, как полезную отправную точку для разработки модельного закона, регулирующего соответствующие сделки;*

*Придерживаясь мнения, что при подготовке модельного закона приоритет должен отдаваться проработке правил, регулирующих правовые аспекты лизинга, нежели его финансовые и бухгалтерские аспекты;*

*Учитывая практическую полезность Принципов международных коммерческих договоров УНИДРУА, применяемых законодателем в качестве модели в общем контексте договорного права;*

*Принимая во внимание, важный вклад, сделанный развивающимися странами и странами с переходной экономикой, которые, не являясь членами УНИДРУА, выступили в Комитете правительственных экспертов при подготовке настоящего Закона;*

**ПОСЛЕДУЮЩИЙ ТЕКСТ НАСТОЯЩИМ ОДОБРЕН В КАЧЕСТВЕ МОДЕЛЬНОГО ЗАКОНА О  
ЛИЗИНГЕ**

*Комментарий (к преамбуле):*

- 2. Определенное значение должно отдаваться количеству положений преамбулы Закона.*
- 3. Первое положение указывает на особенную пригодность лизинга для использования в странах с развивающейся или переходной экономикой в целях наполнения их финансовых систем капиталом для развития инфраструктуры, малых и средних предприятий.*
- 4. Второе положение преамбулы освещает особое значение правовых образцов, по которым будут развиваться национальные лизинговые нормы стран с развивающейся или переходной экономикой.*
- 5. Третье положение определяет существо Закона - именно как модели, которую государства свободны использовать в соответствии с конкретными задачами, стоящими*

перед ними.

6. Четвертое положение преамбулы подчеркивает значение гармонизации правовых норм, регулирующих лизинг в мировом масштабе для упрощения мирового товарооборота.

7. Пятое положение делает акцент на влиянии Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге, открытой к подписанию в Оттаве 28 мая 1988 года, и, в частности, на роли, которую она часто играет при подготовке национальных правовых актов о лизинге.

8. Седьмое положение преамбулы подчеркивает разную философию, лежащую в основе финансовых и бухгалтерских аспектов лизинга, поясняя, что основная цель Закона – это установление, прежде всего его частно-правовых основ лизинга.

9. Восьмое положение отражает принятое участвующими в подготовке проекта Закона решение о том, что включение в Закон норм, регулирующих составление лизинговой документации, было бы неоправданным, учитывая, что применимые к лизингу правила укладываются в общедоговорную концепцию Принципов международных коммерческих договоров УНИДРУА, и так используемую национальным законодателем в качестве образца.

10. Девятое положение преамбулы фокусируется на значимости вклада стран с развивающейся и переходной экономикой, внесенного в разработку Закона, несмотря на то, что они не являются членами УНИДРУА.

## **Глава I - Общие положения**

### **Статья 1 - Сфера применения**

Настоящий Закон применяется ко всем договорам аренды имущества, находящегося на территории государства, с которым наиболее тесно связана коммерческая деятельность арендатора либо, если согласно положениям договора аренды право данного государства подлежит применению.

#### *Комментарий*

11. Норма данной статьи предусматривает, что Закон применяется «к любому виду аренды имущества» (в этой связи также см. Официальный Комментарий к определениям «аренда» и «имущество», данный в ст. 2 Закона).

12. Закон применяется, если имущество находится на территории страны, которая ввела в действие Закон, либо основные интересы арендатора в сделке лежат в пределах юрисдикции такой страны, или стороны соглашаются, что закон страны, которая ввела Закон в своей юрисдикции, применяется к сделке. Ссылка на «основные интересы» неявно указывает на определение, данное в Модельном законе о трансграничных банкротствах,



*принятом в Вене 1997 году (см. статью 2(b) этого закона).*

13. *Одни и те же условия сделки могут, пока не доказано иное, подпадать под действие законодательств трех разных государств одновременно (например, в случае, когда имущество находится в государстве А, основные интересы арендатора – в стране В, и стороны согласились применять право государства С). В соответствии с данной статьей в таких случаях применимое право будет определяться на основе коллизионных норм государства, в судебных органах которого рассматривается или будет рассматриваться спор. Иначе говоря, данная норма не направлена на преодоление коллизионных норм государства, применяющего Закон.*

## **Статья 2 – Основные понятия**

В настоящем Законе:

**Имущество** – любое имущество, используемое в профессиональной, торговой или предпринимательской деятельности арендатора, включая недвижимое имущество, средства производства, оборудование, имущество, приобретенное впоследствии, специально произведенное имущество, а также растения, животных и не родившихся животных.

Указанное определение не включает в себя денежные средства, а также инвестиционные ценные бумаги. Движимое имущество не перестаёт считаться имуществом в целях настоящего Закона на основании того, что оно стало движимым имуществом, соединённым с недвижимым или неотделимым от него.

### *Комментарий*

14. *Определение «имущества» в данной статье имеет значение поскольку, оно указывает, какое имущество может быть предметом аренды в рамках Закона.*

15. *Ограничения (применения Закона) в отношении имущества, используемого в профессиональной, торговой или предпринимательской деятельности означает, что правоотношения по аренде имущества личного, семейного или иного бытового назначения находятся вне рамок действия Закона. В случаях если арендатор приобретает права владения и пользования имуществом в смешанных целях: для предпринимательской деятельности и личного пользования, и если предпринимательская цель является основной, то такое имущество входит в понятие имущества, придаваемое ему настоящим Законом.*

16. *Определение имущества достаточно широко и включает интеллектуальную собственность и, в частности, права на программное обеспечение. Программное обеспечение может быть частью имущества, имеющего материальное выражение - например, автомобиля. В таком случае предметом аренды будет выступать автомобиль, а не программное обеспечение, поэтому вопрос, включает ли такое имущество также и соответствующие права на программное обеспечение, не возникает.*

17. Однако могут быть случаи, когда программное обеспечение не является неотъемлемой частью имущества, имеющего материальное выражение, например, программа для использования посредством компьютера. Здесь нужно учесть определение «аренды», которое требует, чтобы арендодатель «предоставил права владения и использования имуществом». Закон не определяет понятие «владения», что означает, что данное понятие надлежит определять на основе общего национального права каждого из государств. В странах, где определение «владения» относится только к физическому обладанию вещью, понятие «владение» не может относиться к такому имуществу, как интеллектуальная собственность. В этом случае Закон не применяется к сделке, в которой арендатор приобретает право на использование объекта интеллектуальной собственности.

18. В государствах, в которых понятию «владение» придается расширенное значение в целях включения в него функционального управления или косвенного владения, Закон может при условии применения параграфа (б) определения финансовой аренды применяться к сделке по аренде имущества, не имеющего нематериального выражения. Разумеется, право пользования, принадлежащее арендатору, будет ограничено условиями, установленными арендодателем в договоре аренды.

**Финансовая аренда** – договор аренды с обязательством (или без обязательства) приобрести в собственность всё имущество или его часть, имеющий следующие особенности:

(а) арендатор указывает имущество и выбирает поставщика;

(б) арендодатель приобретает имущество в связи с договором аренды, и поставщик осведомлён об этом факте; и

(в) арендные или иные платежи, подлежащие уплате по договору аренды, рассчитываются с учетом или без учета амортизации всей или значительной части стоимости вложения арендодателя.

#### *Комментарий*

19. Определение финансовой аренды необходимо понимать в совокупности с определением аренды как «сделки, в которой одно лицо предоставляет другому лицу право владения и пользования имуществом на определенный срок за плату». Отличительная черта финансовой аренды – это присутствие третьей стороны – продавца (поставщика), выбранного арендатором, у которого арендодатель и приобретает имущество по отдельному договору купли-продажи.

20. Параграф (с) определения финансовой аренды подтверждает, что платежи в течение срока

*аренды не влияют на право собственности на объект инвестирования арендодателя. Аналогичным образом, заголовок статьи закрепляющей определение, подтверждает, что договор аренды необязательно должен содержать право выкупа предмета аренды. Иными словами финансовая аренда может включать оперативную аренду. Это отражает текущую практику, сложившуюся в отрасли, в соответствии с которой арендаторы часто заинтересованы лишь в приобретении прав владения и пользования активом на определенный срок.*

*21. Если арендодатель снова сдает в аренду то же имущество по окончании срока финансовой аренды, такая повторная сдача может быть квалифицирована как «финансовая аренда», если последняя удовлетворяет требованиям параграфов (а) и (б) определения. Способность арендодателя сдавать имущество по сделке, квалифицируемой в качестве финансовой аренды, позволяет арендодателю снижать размер арендных платежей и предоставляет последующему арендатору выгоды в связи с обязательствами, возложенными на первоначального арендатора в соответствии со статьей 7 Закона.*

*22. Требование параграфа (б) определения финансовой аренды, заключающееся в том, что продавец (поставщик) должен знать, что арендодатель приобретает имущество в связи с арендой, считается автоматически соблюденным в случае со сдачей этого имущества в аренду другому арендатору, поскольку уведомление продавца о личности арендатора не является обязательным.*

*Требование параграфа (а), заключающееся в том, что арендатор выбирает продавца (поставщика), считается соблюденным в случае с повторной сдачей в аренду, если обстоятельства очевидно свидетельствуют о том, что аренда включает имущество, приобретенное арендодателем у продавца для сдачи предмета аренды в финансовый лизинг, например, с учетом срока, указанного в договоре аренды.*

**23. Крупное авиационное оборудование** – любые «авиационные объекты» по определению Протокола по авиационному оборудованию к Конвенции о международных гарантиях в отношении подвижного оборудования, подписанного в Кейптауне 16 ноября 2001 г.

*Комментарий*

*Это определение надлежит толковать в совокупности с частью Официального Комментария к статье 3(2).*

**Аренда** означает сделку, по которой одно лицо предоставляет другому лицу право владения и пользования имуществом на определенный срок за плату. Термин включает в себя субаренду.

*Комментарий*

*24. Это определение надлежит толковать в совокупности с частью Официального Комментария, относящегося к определениям «имущество» и «финансовая аренда».*

**Арендатор** означает лицо, приобретающее право владения и пользования имуществом по договору аренды. Термин включает в себя субарендатора.

*Комментарий*

25. При толковании данного определения необходимо принять во внимание понятие «имущество», которое требует, чтобы арендатор приобретал право владения и пользования имуществом в основном для целей предпринимательской деятельности для того, чтобы положения Закона могли применяться к правоотношению.

**Арендодатель** означает лицо, предоставляющее другому лицу право владения и пользования имуществом по договору аренды. Данный термин включает субарендодателя.

*Комментарий*

26. Арендодатель – лицо, заключающее сделку по аренде. Соответственно, для квалификации лица в качестве арендодателя оно необязательно должно на постоянной основе заниматься деятельностью по сдаче имущества в аренду. Например, арендодатель может выступать также продавцом видов имущества, которое по другим сделкам он сдает в аренду.

27. «Лицо» во всех случаях в этой статье определяется как любое юридическое или физическое лицо, а «продавец» определяется как «лицо», у которого арендодатель приобретает право собственности на имущество для сдачи его по сделке финансовой аренды. Соответственно, тот факт, что арендодатель является дочерним предприятием или имеет долгосрочные отношения, или иным образом аффилирован с продавцом (поставщиком), включая правоотношения по финансовой аренде, не влияет на статус арендодателя, поскольку последний является отдельным юридическим или физическим лицом.

**«Лицо»** означает любое юридическое (частное или публичное) или физическое лицо.

*Комментарий*

28. Термин «лицо» не отвечает на вопрос, является ли то или иное лицо юридическим лицом. Это надлежит определять на основе общих правил личного закона такого лица.

29. Термин «лицо» используется в определениях арендатора, арендодателя и продавца (поставщика), и при его толковании нужно обращаться к соответствующим частям Официального Комментария.

**Продавец (поставщик)** означает, лицо у которого арендодатель приобретает имущество для сдачи по договору финансовой аренды.

**Договор купли-продажи (договор поставки)** означает соглашение, по которому арендодатель приобретает имущество для сдачи его по договору финансовой аренды.

*Комментарий*

30. Эти определения надлежит толковать в совокупности с той частью Официального Комментария, которая относится к статье 7 и определением финансовой аренды, указанным в этой статье.

### **Статья 3 – Прочие законы**

1. Настоящий закон не применяется к правам аренды, которые предоставлены в целях обеспечения исполнения обязательств.

*Комментарий*

31. Данный параграф направлен на исключение из-под действия Закона ситуаций, когда право собственности арендодателя на сданное в аренду имущество выступает в качестве обеспечения исполнения обязательства. Такие ситуации не влияют ни на один из аспектов аренды. Не имеет значения, каким образом стороны определили правоотношения по аренде. Если какое-либо государство не имеет правовых норм, регулирующих вопросы обеспечения исполнения обязательств, надлежит руководствоваться Справочником по законодательству о сделках по обеспечению исполнения обязательств ЮНСИТРАЛ, принятому в Вене 14 декабря 2007 года, который определяет «права требования, исполнение которых обеспечено акцессорными обязательствами», как имущественное право на движимое имущество, которое создается в результате заключения соглашения и обеспечивает осуществление платежа или исполнение другого обязательства. Ввиду того, что право собственности арендодателя по многим договорам аренды, включая, финансовую аренду, не может выступать в качестве обеспечения, Закон будет применяться к широкому спектру арендных сделок.

2. Настоящий Закон не подлежит применению к аренде или договору купли-продажи (поставки) крупномерного оборудования для воздушных судов, если только иное арендодатель, арендатор и продавец (поставщик) не предусмотрено соглашением между ними, заключенному в письменной форме.

*Комментарий*

32. Настоящий параграф предусматривает, что крупномерное авиационное оборудование, сделки с которым регулируются Протоколом к Конвенции о международных гарантиях в отношении подвижного оборудования, открытой к подписанию 16 ноября 2001 года (т.е. планер, авиадвигатели и вертолеты определенного размера), исключается из-под действия

*Закона, если иное арендодатель, арендатор и продавец не согласуют в письменной форме. Фраза «если иное арендодатель, арендатор и продавец не согласуют в письменной форме» позволяет сторонам частично применять нормы Закона. Это исключение устраняет потенциальный источник конфликтов между Законом и вышеупомянутым Протоколом.*

#### **Статья 4 Толкование**

1. При толковании настоящего Закона надлежит учитывать его международное назначение и цель - содействовать достижению единообразия в применении его норм и соблюдению добросовестности сторон правоотношений.

2. Вопросы, относящиеся к предмету регулирования настоящего Закона, которые прямо в нём не разрешены, подлежат разрешению в соответствии с общими принципами, на которых основан настоящий Закон.

#### *Комментарий*

33. *Похожее положение содержится в ряде других международных соглашений по частному праву (см., например, Статью 7 Конвенции ООН о международной купле-продаже товаров, открытой к подписанию в Вене 11 апреля 1980 года). Не так давно было признано, что такое положение было бы также полезно в документах неконвенционной природы, таких как модельные законы; таким образом, государство, вводящее в силу модельный закон, также заинтересовано в его гармонизированном толковании (см., например, статью 3 Модельного закона ЮНСИТРАЛ об электронной торговле, принятой в Нью-Йорке 12 июня 1996 года, с изменениями 1998 года и статью 8 Модельного закона ЮНСИТРАЛ по трансграничным банкротствам).*

34. *Данная статья дает ориентиры для толкования Закона судами и другими органами власти, для того, чтобы они принимали во внимание международную природу и цели Закона. Норма данной статьи призвана обеспечить единообразие толкования положений, инкорпорированных в национальное законодательство и помочь избежать толкования, данного только на основании правовых концепций, существующих в национальном праве.*

35. *Цель статьи 4(1) заключается в том, чтобы заострить внимание судов и других органов власти на том, что положения Закона (или положения документа, основанного на нормах Закона), являющиеся частью национального законодательства, и, следовательно, являющиеся внутренними нормами права конкретной страны, надлежит толковать с учетом его международного назначения для того, чтобы обеспечить единообразие толкования Закона в разных странах.*

36. *Целью статьи 4(2) является снижение риска того, что пробелы и правовая неопределенность текста Закона повлекут неоправданно широкое смысловое наполнение норм национального*

законодательства.

### **Статья 5 - Свобода договора**

За исключением случаев, установленных пунктом 4 статьи 7 и пунктом 3 статьи 22 либо национальным законодательством государства, арендодатель и арендатор вправе отступить от положений настоящего Закона или изменить их, а также определить условия договора аренды.

#### *Комментарий*

37. Настоящая статья признает принцип свободы договора. Соответственно, положения Закона по общему правилу могут быть изменены соглашением между арендодателем и арендатором. Этот подход позволяет сторонам определять правоотношения между ними по своему усмотрению в соответствии с их конкретными нуждами, оставаясь при этом в рамках Закона.

38. Эта статья признает два исключения из правила о свободе договора: статья 7 (касается договора купли – продажи (поставки) между арендодателем и продавцом (поставщиком) и статья 22 (касается соглашений о заранее оцененных убытках).

39. Эта статья также признает приоритет обязательных к применению норм национального законодательства при их противоречии положениям договора аренды.

## **Глава II. Действие договора аренды**

### **Статья 6 - Действие в отношении сторон договора и третьих лиц**

Если иное не установлено настоящим Законом:

- (а) договор аренды действителен и имеет юридическую силу в отношении его сторон; и
- (б) стороны имеют права и средства правовой защиты в отношении приобретателей арендуемого имущества и кредиторов сторон, включая управляющего по делам о несостоятельности.

#### *Комментарий*

40. Параграфом (а) этой статьи установлено, что договор аренды действует, и его условия подлежат принудительному исполнению в отношении арендодателя и арендатора. Параграф (б) предусматривает, что права и средства правовой защиты по договору аренды подлежат принудительному исполнению против интересов приобретателей имущества и против кредиторов сторон, включая управляющего в процедуре банкротства.

41. Настоящая статья применяется ко всем правоотношениям, если иное прямо не предусмотрено Законом. Другие положения Закона инкорпорируют исключения,

*предусмотренные законами государств, на территории которых действует настоящий Закон – в результате такой косвенной инкорпорации к правоотношениям сторон подлежат применению исключения, прямо не указанные в Законе.*

**Статья 7 - Лизингополучатель по договору финансовой аренды как выгодоприобретатель по договору купли-продажи (поставки)**

1. По договору финансовой аренды, поставщик отвечает перед арендатором за выполнение обязательств, возникших из договора поставки, так как если бы арендатор был стороной договора поставки, и имущество должно было быть поставлено непосредственно арендатору. Поставщик не несёт ответственности одновременно перед арендодателем и арендатором за один и тот же факт ущерба.

2. По запросу арендатора арендодатель наделяет арендатора правом предъявлять требования к поставщику. В том случае, если арендодатель отказывается наделять арендатора таким правом, считается, что арендодатель взял на себя обязанности поставщика.

3. Положения, касающиеся прав арендатора, предусмотренных настоящей статьёй, и вытекающие из договора поставки, согласованного с арендатором, не подлежат изменению иначе как с его согласия. В том случае, если арендатор не давал такого согласия, считается, что арендодатель взял на себя обязанности поставщика по отношению к арендатору в той части, в которой эти обязанности были изменены.

4. Стороны не вправе изменить действие положений или отступить от положений, предусмотренных пунктами 1, 2 и 3 настоящей статьи.

5. Положения настоящей статьи не наделяют арендатора правом договариваться об условиях изменения, прекращения или расторжения договора поставки без согласия арендодателя.

*Комментарий*

*42. В некоторых случаях финансовой аренды арендодатель, арендатор и продавец (поставщик) заключают трехсторонний договор. Это позволяет арендатору, основываясь на концепциях общего договорного права, предъявлять требования непосредственно продавцу (поставщику), в частности, ввиду поставки имущества, несоответствующего условиям договора и дефектов арендованного имущества. Хотя по другим сделкам договор аренды и договор купли-продажи (поставки) являются независимыми, и доктрина частного договорного права может запрещать предъявление требований арендатора против продавца (поставщика) непосредственно. Соответственно, параграф 1 данной статьи наделяет арендатора правом предъявлять требование против непосредственно продавца (поставщика) в качестве исключения из указанной доктрины.*

*43. Параграф 1 данной статьи устанавливает, что обязательства продавца (поставщика)*



*перед арендатором равны обязательствам, возникающим из договора купли-продажи (поставки), как если бы арендатор был его стороной. Это предоставляет арендатору право предъявить иск продавцу (поставщику) без необходимости обращения к арендодателю. От предоставления этого права арендатору выигрывает арендодатель, поскольку последний перестает выступать в качестве основного лица, которое обладает правом обращения в суд с иском о возмещении убытков, причиненных арендатору.*

*44. Параграф 2 данной статьи предоставляет арендатору возможность пользоваться и защищать права, которые имеет арендодатель в силу договора купли-продажи (поставки). Однако арендатор вправе поступить так с предварительного согласия арендодателя, которое выдается по запросу арендатора. Арендодатель, не удовлетворивший такой запрос, считается принявшим на себя обязанности продавца (поставщика) перед арендатором. Выполнение данного положения логично и отвечает интересам арендатора, поскольку иначе у арендодателя возникают обязательства перед арендатором, например, при судебном процессе, инициированном по причине несоответствия характеристик имущества условиям договора аренды либо по причине, связанной с выбором продавца (поставщика).*

*45. Параграф 3 данной статьи защищает арендатора от прямых изменений его прав в отношении продавца (поставщика) (в силу параграфов 1 и 2 данной статьи) путем заключения соглашения между продавцом (поставщиком) и арендодателем по изменению условий договора купли-продажи (поставки). Если арендатор не дал согласия на такое изменение, арендодатель считается принявшим обязанности продавца (поставщика) перед арендатором в объеме изменений соглашения между продавцом (поставщиком) и арендодателем.*

*46. В силу параграфа 4 данной статьи, параграфы 1, 2 и 3 обязательны к применению и не могут быть изменены, и их действие не может быть отменено сторонами.*

*47. Статья 7 не влияет на перемену лиц в обязательстве. Иными словами, она не предписывает заменять арендодателя арендатором в качестве стороны договора купли-продажи (поставки). Соответственно, параграф 5 устанавливает, что изменение условий договора купли-продажи (поставки), осуществленное арендатором и продавцом (поставщиком), не влияет на права арендодателя, если арендодатель не дал согласия на такое изменение.*

#### **Статья 8 - Приоритетность требований**

Если иное не предусмотрено национальным законодательством:

(а) кредитор арендатора либо лицо, имеющее какое-либо право на земельный участок или движимое

имущество, к которому присоединено имущество, действуют, будучи ограниченными правами и средствами правовой защиты сторон договора аренды, и не вправе ограничивать какие-либо права, вытекающие из договора аренды;

(б) кредитор арендодателя действует, будучи ограниченным правами и средствами правовой защиты сторон договора аренды.

#### *Комментарий*

*48. Этой статьей предусмотрены правила определения действительности прав арендодателя или арендатора, когда кредитор того или другого получает право обращения взыскания или схожее право в отношении сданного в аренду имущества по национальному законодательству, например, в силу законов об исполнительном производстве или несостоятельности.*

*49. Согласно параграфу (а), притязания кредитора арендатора ограничиваются правами и средствами правовой защиты, принадлежащим сторонам договора аренды, и не могут умалять права арендодателя в отношении имущества, сданного в аренду. Аналогично, в силу параграфа (б) притязания кредитора арендодателя ограничены правомочиями пользования и владения, принадлежащими арендатору.*

*50. Тем не менее, как отмечено в Официальном Комментарии к статье 6 Закона, данные правила не применяются, если иное предусмотрено национальным законодательством, например, законом о несостоятельности.*

### **Статья 9 – Исключение ответственности арендодателя**

По договору финансовой аренды арендодатель, действуя в рамках этой сделки одновременно в качестве арендодателя и собственника, с объемом прав и обязанностей, предусмотренных договором поставки и аренды, не несёт ответственность перед арендатором или третьими лицами за смерть, вред здоровью или имуществу, причинённые арендованным имуществом или при использовании такого имущества.

#### *Комментарий*

*51. Данная статья освобождает арендодателя по договору финансовой аренды от ответственности за действия, осуществленные в процессе исполнения его обязательств в качестве арендодателя и собственника арендованного имущества, в случае если арендатору или третьему лицу причинен вред здоровью или имуществу в результате наличия дефектов арендованного имущества или в результате использования арендованного имущества.*

*52. Данная статья, хотя и ограничивает ответственность арендодателя по основаниям, связанным с исполнением его обязательств по сделкам аренды и купли-продажи (поставки), но*

*не исключает его ответственности по другим основаниям, таким как, злоупотребление доверием, либо ущерб, причиненный действиями, выходящими за рамки сделки, а также не исключает его ответственности по основаниям, предусмотренным национальным законодательством государства, применяющего модельный Закон, или основаниям, возникающим из международных обязательств данного государства.*

*53. Правило данной статьи отличается от правила статьи 8 (1) Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге. Данное положение исключает ответственность арендодателя при его действии в качестве соответствующей стороны по договору аренды, однако не регулирует вопросы ответственности арендодателя в качестве собственника (см. статью 8 (1) Конвенции УНИДРУА). Правило этой статьи признает, что в то время как арендодатель по договору финансовой аренды юридически выступает собственником имущества, он по существу является связующим звеном между продавцом (поставщиком) и арендатором и юридически защищен, поскольку его обязательство ограничивается корреспондирующими правами арендатора на получение от него финансирования и получением арендатором правомочий владения и пользования арендуемым имуществом в соответствии с договором аренды.*

### **Глава III: Исполнение договора**

#### **Статья 10 – Невозможность одностороннего отказа**

1. (а) По договору финансовой аренды с момента доставки и приемки арендатором имущества, предусмотренного договором, арендодатель и арендатор не вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке.

(б) В договоре аренды, за исключением договора финансовой аренды, арендодатель и арендатор вправе указать обязательства, от исполнения которых стороны не вправе отказаться в одностороннем порядке.

2. Если иное не указано в подпункте (в) пункта 1 статьи 23, обязательство, от исполнения которого невозможно отказаться в одностороннем порядке должно, быть исполнено безотносительно исполнения или неисполнения другой стороной своих обязательств, если только сторона, в отношении которой обязательство должно быть исполнено, не расторгает договор аренды.

#### *Комментарий*

*54. Отражая ограниченную роль арендодателя в качестве финансирующей стороны, норма subparagraph (a) данной статьи определяет, что обязательства сторон по договору финансовой аренды не могут быть прекращены в одностороннем порядке и являются независимыми после того, как предмет аренды был доставлен и принят арендатором. В случае с арендой, не связанной с договором финансовой аренды, subparagraph 1 (b) подтверждает, что обязательства сторон могут быть прекращены в одностороннем*

порядке, только если это закреплено в соглашении.

55. Параграф 2 данной статьи подтверждает, что обязательство не может быть прекращено и существует независимо от других обязательств сторон сделки, если только сторона-кредитор в том или ином обязательстве не прекращает договор аренды по своей инициативе.

56. Несмотря на факт прекращения договора аренды по инициативе арендодателя в соответствии со статьей 23 Закона, обязательства арендатора перед арендодателем могут продолжать существовать, включая обязательство по содержанию и возврату предмета аренды, как предусмотрено статьей 18 (2) и обязательство, возникающее из факта нарушения условий договора или исполнения договора до факта его прекращения в силу статьи 23 (2). По общему правилу после приемки предмета финансовой аренды арендатором, обязательства арендодателя прекращаются в силу Закона. Хотя данное правило применяется с учетом изъятий, указанных в статье 23 (1)(с), которая наделяет арендатора правом прекратить договор аренды по основанию существенного нарушения его права беспрепятственного пользования предметом аренды, закрепленного в статье 16 Закона.

### **Статья 11 – Риск утраты**

1. По договору финансовой аренды:

(а) риск утраты предмета аренды переходит к арендатору в момент заключения договора; и

(б) в том случае, если имущество не доставлено, частично доставлено или доставлено с задержкой либо не соответствует условиям договора аренды и арендатор применяет средства правовой защиты, предусмотренные статьей 14, арендатор согласно пункту 1 статьи 18 вправе отнести риск утраты на поставщика.

2. По договору аренды, за исключением договора финансовой аренды, риск утраты несёт арендодатель. Риск утраты не переходит на арендатора.

#### *Комментарий*

57. В subparagraph 1 (a) данной статьи снова отражена ограниченная обязанностью финансирования роль арендодателя, которая выражается в том, что риск утраты предмета аренды переходит к арендатору в момент заключения договора аренды.

58. Subparagraph 1 (b) данной статьи предусматривает изъятие из данного правила в случае, когда после заключения договора аренды его предмет не доставлен арендатору, доставлен частично, допущена просрочка в доставке либо его характеристики не соответствуют договору аренды и арендатор, соответственно, использует средства правовой защиты, предусмотренные статьей 14 Закона. При данных обстоятельствах, арендатор вправе отнести риск утраты предмета аренды на продавца (поставщика) с учетом обязательств

арендатора по обеспечению сохранности доставленного имущества, возникших в силу статьи 18 (1).

59. В силу параграфа 2 данной статьи в договоре аренды, отличном от финансовой аренды, риск утраты предмета аренды возлагается на арендодателя.

### **Статья 12 – Повреждение имущества**

1. По договору финансовой аренды в случае повреждения имущества, подлежащего передаче в аренду, не по вине арендатора или арендодателя до момента доставки имущества арендатору, арендодатель вправе потребовать проведения экспертизы и либо принять имущество с причитающейся компенсацией за потерю стоимости имущества со стороны поставщика, либо использовать другие средства правовой защиты, предусмотренные законодательством.

2. В соответствии с договором аренды, не являющимся договором финансовой аренды, в случае повреждения имущества, подлежащего передаче в аренду, не по вине арендатора или арендодателя до момента доставки имущества арендатору, (а) в случае полной гибели имущества договор прекращается; и

(б) в том случае, если ущерб частичный, арендатор вправе потребовать проведения экспертизы и либо считать договор прекращённым, либо принять имущество с соответствующим вычетом из суммы лизинговых платежей за нанесённый ущерб, но без права предъявления дальнейших требований в связи с этим к лизингодателю.

#### *Комментарий*

60. Данной статьей предусмотрены нормативы для определения прав арендатора в случае повреждения предмета аренды не по вине арендатора или арендодателя до факта доставки его арендатору.

61. В отношении договора финансовой аренды параграф 1 данной статьи предусматривает, что арендатор вправе потребовать проведения проверки состояния предмета аренды и в случае установления повреждения, либо принять его при наличии достаточной компенсации убытков за счет продавца (поставщика), либо отказаться от его приемки (см. статью 14 (1) Закона) и воспользоваться другими средствами правовой защиты, которые предусмотрены национальным законодательством страны, применяющей Закон. Данное правило используется с учетом принципа свободы договора, закрепленное в статье 5 Закона. Следовательно, в случае, когда арендатор принимает предмет аренды с известными дефектами при получении соответствующей компенсации убытков продавцом (поставщиком), арендатор и арендодатель вправе договориться о зачете данной компенсации за счет соответствующего снижения лизинговых платежей.

62. В случае с договором финансовой аренды арендатор не может прекратить договор аренды после приемки его предмета, даже если ущерб, причиненный предмету аренды, влечет невозможность его использования по назначению (см. часть Официального Комментария, касающегося статьи 10 (1) (а), 14 и 23 (1) (б)): в этом случае средства правовой защиты арендатора ограничены требованием о компенсации причиненного реального ущерба (см. часть Официального Комментария к статье 13).

63. В случае с договором аренды, не являющимся финансовой арендой, параграф 2 данной статьи предусматривает, что арендатор вправе: прекратить договор аренды, если утрата его предмета является полной; в случае частичной утраты арендатор по своему выбору вправе прекратить такой договор или принять предмет аренды – в последнем случае у него возникает право на получение справедливой компенсации убытков за счет арендодателя.

### **Статья 13 - Приёмка имущества**

1. Приёмка имущества происходит в момент уведомления арендатором арендодателя или поставщика о том, что имущество соответствует условиям договора, либо в том случае, если арендатор не отказывается от имущества в течение разумного срока, в который могла быть проведена экспертиза имущества, либо пользуется имуществом.

2. После приёмки арендатором имущества, (а) по договору финансовой аренды арендатор вправе требовать от поставщика возмещения ущерба в случае несоответствия имущества условиям договора; и (б) по договору аренды, не являющемуся договором финансовой аренды, арендатор вправе получить возмещение ущерба со стороны арендодателя в случае несоответствия имущества условиям договора.

#### *Комментарий*

64. Параграфом 1 данной статьи определены обстоятельства, при которых приемка предмета аренды считается состоявшейся.

65. В соответствии с параграфом 1 этой статьи арендатор считается принявшим предмет аренды даже в случае его несоответствия требованиям соответствующего договора, если арендатор использует предмет аренды или не отказался от него при наличии нормальной возможности его проверки до приемки. Соответственно, параграф 2 уточняет права арендатора на получение возмещения убытков после приемки дефектного предмета аренды. Арендатор вправе требовать возмещения убытков от продавца (поставщика) в случае финансовой аренды (см. также статью 7 (2) и (3) Закона) и от арендодателя - в случае договора аренды, не являющегося договором финансовой аренды. Данная статья подлежит применению с учетом действия принципа свободы договора, закрепленного в статье 5 Закона: соответственно, когда арендатор вправе требовать возмещения убытков ввиду

*дефектности предмета аренды, арендатор и арендодатель вправе договориться о зачете компенсации путем уменьшения арендных платежей.*

#### **Статья 14 – Средства правовой защиты**

1. По договору финансовой аренды, в том случае, если имущество не доставлено, частично доставлено или доставлено с задержкой, либо не соответствует условиям договора, арендатор вправе потребовать от поставщика имущество, соответствующее условиям договора, а также прибегнуть к другим средствам правовой защиты, предусмотренным законодательством.

2. (а) По договору аренды, не являющемуся договором финансовой аренды, в том случае, если имущество не доставлено, частично доставлено или доставлено с задержкой, либо не соответствует условиям договора, арендатор вправе принять имущество, отказаться от имущества или прекратить договор в соответствии с данным пунктом и статьёй 23. Уведомление об отказе принять товар или о расторжении договора должно быть доставлено арендатору в течение разумного срока после поставки имущества, не соответствующего условиям договора.

(б) По договору аренды, не являющемуся договором финансовой аренды, после приёмки имущества арендатор вправе отказаться от имущества на основании предыдущего подпункта только в том случае, если несоответствие товара условиям договора значительно снижает стоимость имущества, и;

(i) арендатор принял имущество, не зная о его несоответствии условиям договора, что было вызвано сложностью обнаружения данного несоответствия, и

(ii) арендатор принял имущество вследствие заверений арендодателя.

(в) По договору аренды, не являющемуся договором финансовой аренды, в случае отказа арендатора принять имущество в соответствии с настоящим Законом или договором аренды, арендатор вправе отказаться от выплаты лизинговых платежей до момента устранения несоответствий, а также вправе взыскать арендные и иные платежи, уплаченные авансом, за исключением разумной суммы, соответствующей выгоде, которую арендатор извлёк из имущества.

(г) В том случае, если арендатор отказывается принять имущество в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи и при этом срок исполнения не истёк, арендодатель или поставщик вправе устранить свое нарушение в согласованный срок.

#### *Комментарий*

*66. Эта статья предусматривает правила определения объема средств правовой защиты арендатора в случае, когда предмет аренды не доставлен арендатору, доставлен в части, или доставлен с просрочкой, либо не соответствует характеристикам, указанным в договоре. 1*

67. По договору финансовой аренды арендатор в силу параграфа 1 данной статьи вправе требовать от продавца (поставщика) соответствия предмета аренды характеристикам, указанным в договоре или использовать другие средства правовой защиты, предусмотренные национальным законодательством. Параграф 1 надлежит применять в совокупности со статьей 7 Закона, предоставляющей арендатору право предъявлять требования за нарушение обязательств (по доставке предмета аренды и его соответствия характеристикам, указанным в договоре купли-продажи) продавца (поставщика) перед арендодателем непосредственно продавцу.

68. По договору аренды, не являющемуся финансовой арендой, аналогичные обязательства по доставке его предмета, соответствующего характеристикам, указанным в договоре, существуют у арендодателя перед арендатором. Параграф 2 данной статьи закрепляет ряд средств правовой защиты интересов арендатора против арендодателя за нарушение условий договора, и условия, при которых данные средства могут использоваться арендатором.

### **Статья 15 – Уступка и переход прав и обязанностей**

1. (a) (i) Права арендодателя по договору аренды могут передаваться без согласия арендатора.

(ii) Арендодатель и арендатор вправе включить в договор положение, согласно которому арендатор не вправе выдвигать возражения по иску лица, которому передаются права, а также не будет обладать правом зачёта встречных обязательств, за исключением тех, которые вызваны утратой правоспособности арендатора.

(iii) Положения данного подпункта не лишают арендатора права доказывать свои права по отношению к арендодателю.

(б) Обязанности арендодателя по договору аренды могут перейти к другому лицу лишь с согласия арендатора, в котором он не может отказывать без разумных причин.

2. Права и обязанности арендатора по договору аренды могут перейти к другому лицу лишь с согласия арендодателя, в котором он не может отказывать без разумных причин, а также при условии соблюдения прав третьих лиц.

3. Арендатор, арендодатель и третьи лица вправе заранее согласовать возможность уступки прав и перехода обязанностей.

#### *Комментарий*

69. Параграф 1 данной статьи наделяет арендодателя правом передачи его прав по договору аренды без согласия арендатора. Это позволяет арендодателю использовать потоки арендных платежей для повышения (поддержания) его ликвидности, например, путем уступки права требования уплаты арендных платежей к арендатору.



70. Суб-субпараграф 1 (а) (i) данной статьи не влияет на право арендатора выдвигать возражения против требований правопреемника арендодателя и прав зачета, которые арендатор может иметь в отношении арендодателя в силу национальных законов. Хотя, суб-субпараграф 1 (а) (ii) данной статьи прямо разрешает арендодателю и арендатору договариваться о том, что арендатор не будет предъявлять соответствующие требования к правопреемнику арендодателя, которые арендатор мог бы предъявить к арендодателю, за исключением требований, вызванных утратой арендатором правоспособности.

71. Подход, закрепленный параграфом 1 и 2 данной статьи, соотносится с другими международными документами, такими как, Конвенция ООН об уступке дебиторской задолженности в международной торговле, открытая к подписанию в Нью-Йорке 12 декабря 2001 года.

72. Данная статья также предусматривает переход прав арендатора и переход обязанностей обеих сторон, но только с согласия другой стороны, которое может быть дано заранее и не может быть отозвано без объективных на то оснований.

#### **Статья 16 - Гарантия спокойного владения**

1. По договору финансовой аренды:

(а) арендодатель гарантирует, что спокойное владение арендатором имуществом не будет нарушено лицом, обладающим преимущественным правом или правами на имущество или заявляющим о своём преимущественном праве или правах на основании решения суда, в том случае если данные права или заявления основаны на небрежном или преднамеренном действии либо бездействии лизингодателя; и

(б) арендатор, предоставляющий арендодателю или поставщику технические требования к имуществу, обязуется обеспечить защиту арендодателя и поставщика от любого иска о нарушении, который может возникнуть в связи с выполнением таких требований.

2. По договору аренды, не являющемуся договором финансовой аренды, арендодатель гарантирует, что спокойное владение арендатором имуществом не будет нарушено лицом, обладающим преимущественным правом или правами на имущество или заявляющим о своём преимущественном праве или правах на основании решения суда либо подающим иск по делу о нарушении своих прав.

3. Если иное не установлено подпунктом (в) пункта 1 статьи 23, единственным средством правовой защиты в случае нарушения спокойного владения арендатором имуществом согласно подпункту (а) пункта 1 и пункту 2 является иск о возмещении убытков, подаваемый в отношении арендодателя.

*Комментарий*

73. Согласно этой статье арендодатель принимает обязательство того, что право беспрепятственного владения арендатором предметом аренды не будет нарушено третьим лицом, которое имеет к арендодателю приоритетное право требования или право на предмет аренды либо действует на основании судебного акта.

74. По договору финансовой аренды, арендодатель должен обеспечить арендатору беспрепятственное владение предметом лизинга вне зависимости от любых требований третьих лиц, если данные права требования основаны на небрежном или преднамеренном действии либо бездействии арендодателя.

75. Субпараграф 1 (б) данной статьи закрепляет, что арендатор в договоре финансовой аренды, который предоставляет лизингодателю или продавцу (поставщику) спецификации предмета аренды должен освободить от любых требований к ним, которые возникли по причине выполнения условий таких спецификаций. Параграф 2 данной статьи предусматривает, что в договоре аренды, отличной от договора финансовой аренды, арендодатель отвечает перед арендатором за нарушение права беспрепятственного владения предметом аренды.

76. Обязательство арендодателя перед арендатором за нарушение права беспрепятственного владения предметом аренды не влияет на собственника или держателя другого права по осуществлению их преимущественных прав, состоящих в получении правомочия владения предметом аренды. Параграф 3 данной статьи по общему правилу ограничивает арендатора, чье право беспрепятственного пользования было нарушено его правом на возмещение убытков арендодателем. Хотя, в случае «фундаментального» неисполнения обязательства арендодателем, у арендатора возникает право прекратить договор аренды отказаться от исполнения договора, как предусмотрено в статье 23 (1) (с) Закона.

**Статья 17 – Гарантия соответствия имущества общим стандартам и гарантия пригодности к использованию**

1. По договору финансовой аренды поставщик гарантирует, что имущество будет, по крайней мере, соответствовать общим требованиям в отношении имущества, указанного в договоре, а также будет пригодно к обычному для данного имущества использованию. Согласно пункту 2 статьи 7 требования по такой гарантии могут быть предъявлены только к поставщику.

2. По договору аренды, не являющемуся договором финансовой аренды, арендодатель гарантирует, что имущество будет, по крайней мере, соответствовать общим требованиям в отношении имущества, указанного в договоре, а также будет пригодно к обычному для данного имущества использованию в том случае, если арендодатель систематически сдает в аренду такого рода имущество.

*Комментарий*

77. В отношении договора финансовой аренды, параграф 1 данной статьи предусматривает, что продавец (поставщик) гарантирует, что принимаемый предмет аренды может использоваться в соответствии с назначением и требованиями, обычно предъявляемыми к такого рода имуществу. Арендатор может воспользоваться данной гарантией только против продавца (поставщика), если арендодатель не считается принявшим на себя соответствующие обязательства продавца (поставщика) по договору купли-продажи (поставки) в результате отказа удовлетворить запрос арендатора по уступке его прав по этому договору в пользу арендатора, что предусмотрено статье 7 (2) Закона. Разумеется, аналогичный результат получается при применении статьи 7 (3) Закона, когда арендодатель после одобрения договора купли-продажи (поставки) арендатором, изменяет впоследствии его условия без согласия арендатора.

78. В отношении договора аренды, отличного от финансовой аренды, параграф 2 данной статьи предусматривает, что на арендодателя возлагается обязательство, аналогичное обязательству продавца (поставщика), но при том условии, что арендодатель на регулярной основе заключает сделки с имуществом того же рода, что и в договоре аренды, и можно разумно предположить, что арендодатель обладает достаточными знаниями в этой сфере. Достаточность знаний арендодателя не может презюмироваться в случае с договором аренды (не финансовой аренды), который в некоторых случаях может предусматривать отдельные условия относительно арендуемого имущества особого рода.

**Статья 18 – Обязанность арендатора поддерживать имущество в надлежащем состоянии и вернуть имущество**

1. (а) Арендатор обязуется поддерживать имущество в надлежащем состоянии, использовать имущество в разумных целях с учётом сложившейся практики использования данного имущества, а также сохранить имущество в том состоянии, в котором оно было доставлено, с учётом нормального износа.

(б) В том случае, если в договоре аренды содержится положение, обязывающее арендатора поддерживать имущество в надлежащем состоянии, либо производитель или поставщик имущества прилагают инструкцию по эксплуатации имущества, выполнение арендатором данного обязательства или следование инструкции соответствуют требованиям предыдущего подпункта.

2. В момент истечения срока или расторжения договора аренды арендатор обязуется вернуть имущество арендодателю с соблюдением положений предыдущего пункта, за исключением того случая, когда он воспользуется правом покупки имущества либо продлит срок договора аренды.

*Комментарий*

79. Субпараграфом 1 (а) данной статьи конкретизирован уровень состояния, на котором

*арендатор должен поддерживать арендованное имущество. Согласно subparagraphу (1) (б), арендатор считается выполнившим эту обязанность, если он выполнил требования, установленные в договоре аренды или требования по надлежащей эксплуатации предмета аренды, установленные производителем.*

*80. Subparagraph 1 (б) данной статьи применяется, только если соответствующие требования включены в договор аренды или существуют требования по надлежащей эксплуатации предмета аренды, установленные его производителем: в случае если таковые не установлены, арендатор в случае невыполнения условия о надлежащей эксплуатации предмета аренды, несет ответственность в соответствии с subparagraphом 1 (а).*

*81. По окончании договора аренды, арендатор в соответствии с paragraphом 3 данной статьи обязан вернуть предмет аренды в состоянии, предусмотренном paragraphом 1.*

#### **Глава IV: Нарушение условий и прекращение договора**

##### **Статья 19 – Понятие нарушения договора**

1. Стороны вправе договориться в письменной форме о том, какие обстоятельства свидетельствуют о нарушении договора или иным образом являются основанием для возникновения прав или применения средств правовой защиты, предусмотренных в настоящей главе.

2. При отсутствии соглашения сторон нарушением договора для целей настоящего Закона признаётся неисполнение или ненадлежащее исполнение одной из сторон обязательств, вытекающих из договора аренды или настоящего Закона.

##### *Комментарий*

*82. В соответствии с paragraphом 1 данной статьи стороны могут договориться о том, что надлежит считать неисполнением обязательств по договору; paragraphом 2 предусмотрено определение неисполнения обязательства, когда стороны прямо не договорились о таковом.*

*83. Данная Статья не определяет событие «фундаментального» неисполнения обязательства. Однако, в соответствии с принципом свободы договора, закрепленным в статье 5 Закона, стороны могут договориться о том, что в рамках сделки будет считаться таковым. Последствия «фундаментального» неисполнения надлежит оценивать в совокупности со статьей 23.*

## Статья 20 - Уведомления

Сторона, права которой нарушены, направляет стороне, не выполняющей свои обязательства, уведомление о неисполнении договорных обязательств, уведомление о принудительном обеспечении исполнения договора, уведомление о расторжении договора, а также предоставляет стороне, не выполняющей свои обязательства, разумную возможность исправить допущенное нарушение.

### *Комментарий*

84. Данная статья защищает должника (который в обязательстве может быть как арендодателем, так и арендатором) в том смысле, что должник может претерпевать негативные последствия неисполнения им обязательства только в случае, если «потерпевшая сторона», во-первых, направила должнику уведомление о необходимости исполнения обязательства, уведомление о возможности принудительного исполнения обязательства и уведомление о прекращении договора и, с другой стороны, предоставила должнику нормальные условия для устранения последствий допущенного нарушения.

85. Критерий того, является ли уведомление должника достаточным, определяется на основе национального права государства, применяющего Закон (см., например, статью 1.10 (1) Принципов УНИДРУА о международных коммерческих договорах).

86. Критерий того, насколько нормальные условия для устранения последствий допущенного нарушения предоставлены «потерпевшей стороной» должнику, определяется на основе национального права государства, применяющего Закон (см., например, статью 7.1.4 Принципов УНИДРУА о международных коммерческих договорах).

## Статья 21 – Убытки

В случае нарушения договора сторона, чьи права нарушены, вправе требовать компенсации за причинённые ей убытки, исключительно или одновременно с использованием других средств правовой защиты, предусмотренных настоящим Законом или договором аренды, которые позволяют вернуть пострадавшую сторону в положение, в котором она находилась бы, если бы договор аренды исполнялся в соответствии с его условиями.

### *Комментарий*

87. Данная статья наделяет потерпевшую сторону правом требовать возмещения вреда в размере, достаточном для восстановления ее положения, в котором она находилась до нарушения ее прав должником.

88. Данная статья допускает, что объем реально причиненных убытков может быть изменен отдельным соглашением сторон (см. часть Официальной Комментарии к статье 5, или посредством включения в договор аренды условия о заранее оцененных убытках (см. часть Официальной Комментарии к статье 22). Также норму данной статьи надлежит толковать в совокупности со статьей 22 Закона.

### **Статья 22 – Заранее оцененные убытки**

1. В том случае, если в договоре аренды предусмотрено, что сторона, не выполнившая свои обязательства, обязана выплатить стороне, потерпевшей ущерб, установленную договором сумму либо сумму, начисленную определенным в договоре и предусмотренным для данного нарушения способом, потерпевшая ущерб сторона вправе требовать данную сумму.
2. В том случае, если данная сумма значительно превышает вред, причиненный нарушением, она может быть снижена до разумной величины.
3. Стороны не вправе отступить от положений настоящей статьи либо изменить их.

#### *Комментарий*

89. Параграфом 2 установлено ограничение действия данного условия: в случае, когда размер заранее оцененных убытков чрезмерен и явно не соответствует последствиям нарушения обязательства, он может быть снижен (без согласия кредитора) до разумного размера.

90. Размер убытков согласованный сторонами, не подлежит принудительному уменьшению только на том основании, что он превышает фактически понесенный вред. Для его правомерного уменьшения размер заранее оцененных убытков должен быть чрезмерным. Этот размер может быть квалифицирован в качестве явно чрезмерного, с одной стороны, только с учетом ущерба, фактически понесенного в результате нарушения обязательства, и, с другой – путем ответа на вопрос, насколько данный размер соответствует двойственной цели условия о заранее оцененных убытках, которая заключается в том, чтобы одновременно компенсировать потери потерпевшей стороны в соответствии со статьей 21 Закона, а также стимулировать недопущение нарушения обязательств. Такой подход обеспечивает большую определенность и прогнозируемость действительности подобных условий, и в то же время, защищает сторону, нарушившую обязательство, от наступления для нее неоправданно тяжелых последствий нарушения, в случае явного превышения причиненного ущерба.

91. В соответствии с параграфом 3 данной статьи, параграф 2 не подчиняется принципу

свободы договора, закреплённому в статье 5 Закона.

## Статья 23 – Расторжение договора

### *Комментарий*

1. (а) В соответствии с подпунктом (б) договор аренды может быть расторгнут в соответствии со статьёй 12 Закона , соглашением сторон либо стороной, права которой были нарушены при существенном нарушении договора со стороны арендатора или арендодателя.

(б) Если иное не установлено подпунктом (в) настоящей статьи, после доставки арендатору имущества и приёмки им данного имущества арендатор по договору финансовой аренды не вправе расторгнуть договор аренды при существенном нарушении условий договора со стороны арендодателя или поставщика, но вправе воспользоваться другими средствами правовой защиты, предусмотренными соглашением сторон либо законодательством.

(в) В случае существенного нарушения арендодателем обязательства гарантировать спокойное владение имуществом, предусмотренного статьёй 16, арендатор по договору финансовой аренды вправе расторгнуть договор.

2. Согласно статье 10 при расторжении договора все обязательства сторон, за исключением обязательств, которые вступают в силу после расторжения договора, прекращаются, однако права, вытекающие из предшествующего нарушения или исполнения договора, продолжают действовать в отношении сторон.

### *Комментарий*

92. *Субпараграф 1 (а) данной статьи предусматривает основания, по которым договор аренды может быть прекращен. Таким образом, договор аренды может быть прекращен в силу закона, включая параграф 2 данной статьи, или путем соглашения сторон. Кроме этого, арендодатель или арендатор могут прекратить договор в одностороннем порядке при существенном нарушении обязательств другой стороной. В соответствии с параграфом 2 данной статьи прекращение договора освобождает стороны от исполнения будущих обязательств, но не влечет за собой прекращение прав требования, возникших в результате нарушения обязательства или исполнения договора аренды.*

93. *Субпараграф 1 (б) данной статьи не позволяет арендатору по договору финансовой аренды прекращать договор в одностороннем порядке по причине существенного нарушения обязательства арендодателем, возникшего после приемки предмета аренды арендатором. Арендатор, тем не менее, наделен правом пользования средствами правовой защиты, предусмотренными договором и национальным правом государства, применяющего Закон.*

94. *Кроме того, норма субпараграфа 1(б) подчинена норме параграфа 1(в), которая сохраняет за арендатором право прекратить договор финансовой аренды, даже после*

приемки предмета аренды, ввиду существенного нарушения обязательств арендодателя в отношении гарантии беспрепятственного владения предметом аренды, существо которой раскрыто в статье 16(1) (а) Закона.

95. В отсутствие определения существенного нарушения обязательств в Законе (см. параграф 83 Официального Комментария) вопрос, является ли нарушение обязательств существенным определяется на основе национального законодательства государства, применяющего Закон. В соответствии со ст. 7.3.1. Принципов международных коммерческих договоров УНИДРУА, определять, является ли нарушение обязательств существенным, надлежит на основе следующих критериев:

(а) нарушение обязательства существенно лишает потерпевшую сторону того, на что она была вправе рассчитывать, если только другая сторона не предвидела и не должна была предвидеть такой результат;

(б) условие договора, подлежащее безусловному исполнению, не было выполнено и имеет существенное значение для интересов одной из сторон;

в) нарушение договора допущено намеренно либо по небрежности;

г) нарушение условия договора аренды таково, что позволяет потерпевшей стороне обоснованно предположить, что с этим неисполнением могут быть связаны либо это неисполнение повлечет другие нарушения обязательств должника по договору;

д) и сторона, допустившая неисполнение договора, потерпит непропорциональные убытки в результате исполнения своих обязательств, если договор в итоге будет прекращен.

#### **Статья 24 – Владение и распоряжение имуществом**

По истечении срока действия договора или при расторжении договора арендодатель вправе владеть имуществом и распоряжаться им.

##### *Комментарий*

96. Данная статья предусматривает, что арендодатель вправе вступить во владения арендованным имуществом после окончания действия договора аренды. Норму данной статьи надлежит применять с учетом нормы, изложенной в статье 18 (2) Закона.

97. Средства правовой защиты, используя которые собственник-арендодатель может вступить во владение имуществом, которое ранее сдавалось в аренду, подлежат определению на основе национального права государства, применяющего Закон.