

# 35. Наемни отношения

Договор за наем. Пренаемане. Прекратяване на наемното отношение. Лизинг – понятие и видове.

**ГРАЖДАНСКОПРАВНИ НАУКИ**

Сборник с тематични разработки за държавен изпит

**Втора част. Теми 33 - 54**

**Второ издание © 2015 г.**

**Примерна тема**

# I. Наемни отношения

## 1. Понятие и източници

### 1.1. Понятие

Наемното отношение е облигационно отношение, по силата на което едната страна се задължава да предостави за ползване определено имуществено благо на другата страна за определено време срещу заплащане на определена цена.

Наемните отношения са **облигационни** – те нямат транслативен (вещно-прехвърлителен) ефект и имат относително действие. С договора за наем *не се прехвърля вещното право на ползване*.<sup>1</sup>

Наемното отношение е **двустранно и възмездно**. Едната страна се задължава да предостави съответното благо за ползване, а другата – да заплати уговорената цена. И двете престации са имуществени. Неимуществени блага (напр. авторски права) се предоставят за ползване в рамките на други отношения, различни от наемните.

### 1.2. Източници на наемни отношения

Наемните отношения могат да произтичат от договор, смесен фактически състав или от съдебен акт. Не е възможно наемни отношения да се установят фактически чрез някаква постъпка – напр. когато едно лице започне да ползва чужда вещ. В този случай за собственика ѝ възниква право на обезщетение на извъндоговорно основание.

## 2. Видове наемни отношения и тяхната нормативна уредба

Българското право познава различни видове наемни отношения:

<b>Наем на вещи</b>	Общите правила за наемните отношения, предвидени в Закона за задълженията и договорите, се отнасят до наема на вещи (вж. чл. 228 – 239 ЗЗД). Те се прилагат субсидиарно за всички наемни отношения, когато няма специална уредба.
<b>Лизинг</b>	Търговското право урежда договора за лизинг, който е разновидност на наема (вж. чл. 342 – 347 ТЗ).
<b>Наем на сейф</b>	Наемът на сейф, който разкрива специфика в предмета на договора, е уреден в Търговския закон (вж. чл. 605 – 606е ТЗ).

1 Вж. Решение № 725 от 04.11.2008 г. по т. д. № 163/2008 г., II т.о., ВКС.

## Концесия

Концесионните отношения са вид наемни отношения, уредени в **Закона за концесиите (ЗКонц).**<sup>2</sup>

Концесията е право на експлоатация върху обект и/или на услуга от обществен интерес, предоставено от концедент на капиталово търговско дружество - концесионер, срещу задължението на концесионера да изгради и да управлява и поддържа обекта на концесията или да управлява услугата на свой риск (чл. 2, ал. 1 ЗКонц).

Концесия се предоставя дългосрочно (до 35 години) въз основа на писмен договор.

Страни по договора са:

- концедент (Министерски съвет, министър, общински съвет или друга публичноправна организация);<sup>3</sup> и
- концесионер (лицето, на което чрез сключване на концесионния договор се предоставя концесията).<sup>4</sup>

Според предмета си концесиите са:

- концесия за строителство (вж. чл. 3 ЗКонц);
- концесия за услуга (вж. чл. 4 ЗКонц);
- концесия за добив (вж. чл. 5-6 ЗКонц).

## Аренда

Арендните отношения възникват по силата на договор за аренда, по силата на който едната страна (арендодател) се задължава да предостави обекта на договора на другата страна (арендатор) за временно ползване, а арендаторът - да извърши определено арендно плащане. Добивите от отдадените под аренда обекти стават собственост на арендатора от момента на отделянето им.

У нас е уредена арендата в земеделието (вж. **Закон за арендата в земеделието (ЗАЗ)**).<sup>5</sup> Неин обект могат да бъдат земеделската земя и/или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство (чл. 1, ал. 3 ЗАЗ).<sup>6</sup>

---

2 Закон за концесиите (Обн., бр. 36 от 2.5.2006 г., посл. изм. бр. 24 от 12.3.2013 г.)

3 Вж. чл. 17 от Закона за концесиите.

4 Вж. чл. 18 от Закона за концесиите.

5 Закон за арендата в земеделието (Обн., бр. 82 от 27.9.1996 г., посл. изм., бр. 43 от 29.4.2008 г.).

6 Земеделската земя може да бъде предмет и на договор за наем. Така *Решение № 703 от 5.01.2011 г. по гр. д. № 1060/2009 г., IV г. о. на ВКС.*

## II. Наем

### 1. Договор за наем на вещи – понятие и сключване

#### 1.1. Определение и облигационна характеристика

С договора за наем на вещь наемодателят се задължава да *предостави на наемателя една вещь за временно ползване*, а наемателят – да му плати определена цена (чл. 228 ЗЗД).

Договорът за наем на вещь е *двустранен, консенсуален, неформален,<sup>7</sup> комутативен и възмезден*. Повечето задължения на страните по договора за наем са с продължително изпълнение (наемодателят предоставя вещта, а наемателят е длъжен да я ползва по предназначение за целия период на договора).

Наемът е сделка на *обикновено управление*, която се характеризира със *срочен характер*. В гражданското право законът предвижда максимална продължителност на договора. Когато наемът се сключва като търговска сделка, такава горна граница не е нормативно определена (arg. чл. 229, ал. 1 ЗЗД).

Договорът за наем *няма транслативен ефект*. Нещо повече, наемодателят остава владеец на вещта като владее чрез наемателя. Наемателят се установява фактически като *държател на вещта*. Той разполага с *посесорната защита по чл. 76 ЗС* при посегателство върху вещта чрез насилие или по скрит начин срещу всяко трето лице и дори срещу нейния собственик.

Наемът *не е договор с оглед на личността* на някоя от страните, но клауза в този смисъл може да се договори.

#### 1.2. Страни

Страните по договора за наем са:

**Наемодател** Наемодателят трябва да е дееспособно лице, което има право да управлява вещта. Не е задължително това да е собственикът на вещта. Той може да бъде управител на вещта, съсобственик и въобще всеки владеец или държател на вещта. За договори за наем с продължителност над 3 години наемодателят трябва да има право да се разпорежда с вещта (arg. чл. 299, ал. 2 ЗЗД).

**Наемател** Наемател на вещта може да бъде всяко дееспособно лице, което не е пълен собственик или ползвател на имота.<sup>8</sup> Наемател може да бъде и съсобственик на вещта.

<sup>7</sup> Така Решение по ВАД № 59/94 г.

<sup>8</sup> В тези случаи липсва правен интерес от сключването на такава сделка.

Когато наемът се сключва с повече от един наемател или от повече от един наемодател, солидарност по правило не възниква (arg. чл. 121 ЗЗД). Активна или пасивна солидарност обаче може да се уговори.

Когато договор за наем се сключва от единия съпруг за удовлетворяване на жилищни нужди на семейството, то договърът има сила **за другия съпруг** (чл. 32 СК).

Договорът за наем може да се сключи и **в полза на трето лице** (чл. 22 ЗЗД).

### 1.3. Съществени елементи

За да е налице договор за наем, страните трябва да постигнат съгласие най-малко по отношение на вещта, която се отдава за ползване, и за наемната цена.

#### 1.3.1. Вещ

Договорът за наем може да се сключи за индивидуално или родовоопределени непотребими вещи. Наем може да се сключи и за реална част от вещь (напр. част от някакво помещение), но *не и за идеална част*.

Режимът на наема е единен за движими и за недвижими вещи.

#### 1.3.2. Цена

Наемната цена трябва да се уговори в **пари**.

Ако наемателят се е задължил срещу ползването на вещьта да направи някаква непарична престация (напр. предоставяне на грижи за наемодателя, даване на стоки и др.),<sup>9</sup> ще е налице ненаименован договор, за който ще се прилагат съответно правилата за наема и за другия договор (напр. договор за издръжка, договор за изработка, договор за услуга и др.).

Цената може да се договори като **глобална сума** за целия период на наема или като **отделни периодични престации** (на ден, на месец, на година).

Цената може да е фиксирана за целия период на наема или да бъде определяема в зависимост от някакъв критерий<sup>10</sup> и да се актуализира без необходимост от допълнително съглашение.<sup>11</sup>

### 1.4. Форма

По правило договърът за наем е **неформален**, доколкото специален закон не предвижда друго.<sup>12</sup>

Следва да се има предвид обаче, че за установяването на договори на стойност над 5000 лв. е необходима писмена форма (чл. 164, ал. 1, т. 3 ГПК).

За да може да бъде противопоставен на последващ приобретател на вещьта, договърът за наем следва да е сключен с достоверна дата (чл. 237, ал. 2 ЗЗД).

При прехвърляне на недвижим имот договърът за наем остава в сила спрямо приобретателя, ако е бил вписан в имотния регистър. За вписването е необходима писмена форма с нотариално заверени подписи (чл. 3 от Правилника за вписванията).

9 Така Решение № 700 от 22.X.1976 г. по гр. д. № 545/76 г., III г. о.

10 Например индекса на средните пазарни цени на жилищата за всяко тримесечие.

11 Така Решение 1380 от 1997 г., по гр. д. 2048/1996 г., V ГО

12 Вж. напр. чл. 57 от Закона за устройството на територията.

## 1.5. Срок

### Член 229 ЗЗД

---

- (1) Договорът за наем не може да бъде сключен за повече от **десет години**, освен ако е търговска сделка.
- (2) Лицата, които могат да вършат само действия по обикновено управление, не могат да сключват договор за наем за повече от **три години**.
- (3) Ако договорът бъде сключен за по-дълъг срок, той има сила за десет, съответно за три години.

Специално правило относно продължителността на наема е налице при предоставяне на семейното жилище при развод. Наемателят е единият родител, а наемът продължава, докато той упражнява родителски права (чл. 56, ал. 2 СК).

## 2. Права и задължения на страните по договора за наем

### 2.1. Задължения на наемодателя

#### 2.1.1. Да предаде вещта

Наемодателят има задължение да предаде държането на вещта, нейните принадлежности, необходими документи и указания за използването ѝ.

### Член 230 ЗЗД

---

- (1) Ако не е уговорено друго, наемодателят е длъжен да предаде вещта **в състояние, което отговаря на ползването, за което е наета**.
- (2) Ако вещта не е предадена в надлежно състояние, наемателят може да иска поправянето ѝ или съразмерно намаление на наемната цена или да развали договора, както и да иска обезщетение във всички случаи.<sup>13</sup>
- (3) Наемодателят не отговаря за недостатъците на наетата вещ, които наемателят е знаел или при обикновено внимание е могъл да узнае при сключването на договора, освен ако недостатъците са опасни за неговото здраве или за здравето на лицата от неговото домакинство.

Всички тези правила имат **диспозитивен характер**. Страните могат да уговорят и друго.

---

13 Надлежно е състоянието, което съответства на уговореното ползване на вещта. Надлежно е предаването тогава, когато вещта е предадена в нейната цялост, заедно с всички нейни принадлежности. Така *Решение от 14.11.2008 г. по ВАД № 240/2007 г.*; *Решение от 12.07.2000 г. по ВАД № 37/2000 г.* Това задължение във времето се разпростира в периода на уговореното ползване. Така *Решение от 18.11.2002 г. по ВАД № 116/2001 г.* Правилото се прилага и в хипотезите, в които наемът е търговска сделка. Така *Решение № 15 от 8.09.2010 г. по т. д. № 395/2009 г., II т. о. на ВКС.*

### **2.1.2. Да поддържа вещта**

В тежест на наемодателя са и всички разходи за поддържане на вещта, извън дребните поправки на повреди, които се дължат на обикновеното управление.

#### **Член 231 ЗЗД**

---

- (1) *Дребните поправки, отнасящи се до повреди, които се дължат на обикновено използване, като замърсяване на стени в помещенията, разяждане на кранове, на брави, запушване на комини и други такива, са за сметка на наемателя.*
- (2) *Поправките на всички други повреди, ако не са причинени виновно от наемателя, са за сметка на наемодателя. Ако наемодателят не извърши тия поправки, наемателят има правата по ал. 2 на предходния член (да иска поправянето ѝ или съразмерно намаление на наемната цена или да развали договора – бел. авт.), но той може да иска обезщетение само когато повредата се дължи на причина, за която наемодателят отговаря. Ако наемателят извърши сам поправката с грижата на добър стопанин, той може да прихване стойността ѝ срещу наема.*
- (3) *Когато вещта погине изцяло или отчасти, прилага се чл. 89.*

#### **Член 89 ЗЗД**

---

*При двустранните договори, ако задължението на едната страна се погаси поради невъзможност за изпълнение, договарът се разваля по право. Когато невъзможността е само частична, другата страна може да иска съответно намаляване на своето задължение или разваляне на договора по съдебен ред, ако няма достатъчен интерес от частичното изпълнение.*

### **2.1.3. Да осигури спокойното ползване на вещта**

Задължението на наемодателя да осигури спокойното ползване на вещта произтича от принципа за сътрудничество на страните по облигационното отношение и има комплексен характер. По-конкретно то включва следните задължения за наемодателя:

- да се въздържа от действия, които пречат на наемателя да ползва вещта;
- да не отдава под наем вещта на друго лице;
- да не прехвърля собствеността върху вещта без да запази правата на наемателя;
- да съдейства при защитата срещу претенции на трети лица върху вещта.

При неизпълнение на това задължение се прилагат общите правила. Наемателят може да иска редуциране на своето задължение или разваляне на договора както и обезщетение.

### **2.1.4. Други задължения**

Страните по договора могат да уговорят и други задължения за наемодателя. Когато те са също толкова основни колкото предаването и поддържането на вещта, ще е налице ненаименован договор от смесен тип.

## 2.2. Задължения на наемателя

### 2.2.1. Да заплаща наемната цена и разходите

Наемателят е длъжен да плаща наемната цена и разходите, свързани с ползването на вещта (чл. 232, ал. 2 ЗЗД). Ако не е уговорено друго, цената се дължи след изтичането на съответния период, но най-често страните договарят предплащане.

Последиците от неизпълнението на това задължение се определят по общите правила – наемодателят има право на лихва за всяка от просрочените наемни вноски, право да развали договора.

Вземанията за наем и лихви се погасяват с тригодишна давност (чл. 111, б. “в” ЗЗД).

Наемодателят не е привилегирован кредитор и няма право на залог върху имуществото на наемателя, което се намира в наетото помещение. Възможно е обаче да се уговори някаква особена гаранция (напр. депозит, от който да се прихванат дължимите суми).

### 2.2.2. Да пази наетата вещ

#### A. Да си служи с вещта с оглед на предназначението ѝ

Наемателят е длъжен да си служи с вещта така както е определено в договора, а при липса на уговорка - съгласно предназначението ѝ (чл. 232, ал. 1 ЗЗД).

#### Член 235 ЗЗД

---

*Наемателят на помещение в етажна собственост е длъжен да изпълнява наредбите по реда и управлението на етажната собственост. В противен случай той може да бъде изваден от наетото помещение и по искане на управата на етажната собственост.*

#### B. Да извършва дребни поправки (чл. 231 ЗЗД)

#### V. Да съобщава незабавно на наемодателя за повредите и посегателствата върху вещта (чл. 233, ал. 2 ЗЗД).

#### Г. Да събира плодовете от вещта

По правило плодовете от вещта при договор за наем на вещь принадлежат на наемодателя, тъй като той владее вещта чрез наемателя (arg. чл. 71 ЗС).

### 2.2.3. Да върне вещта

Наемателят е длъжен да върне вещта **заедно с принадлежностите и плодовете в състоянието, в което я е получил, като се отчита закономерното изхабяване на вещта вследствие на нейното ползване.**

Предаването по своята същност представлява **двустранин акт**.<sup>14</sup> Връщането на вещта представлява предаване на държането, а не простото ѝ преустановяване на ползването и изоставяне.

Наемателят дължи **обезщетение за вредите, причинени през време на ползването от вещта**, освен ако докаже, че те се дължат на причина, за която той не отговаря (чл. 233, ал. 1, изр. второ ЗЗД). Той дължи обезщетение и за вредите, причинени

---

<sup>14</sup> Така Решение № 107 от 12.02.2009 г. на ВКС по гр. д. № 4787/2007 г., III г. о.; Решение № 131 от 13.11.2009 г. на ВКС по т. д. № 661/2008 г., II т. о.



от лица от неговото домакинство или от неговите пренаематели (чл. 233, ал. 1, изр. трето ЗЗД). Наемателят не може да противопостави на наемодателя възражение, че последният не е собственик на наетия недвижим имот, тъй като отношенията са облигационни и въпросът за собствеността е ирелевантен и не е условие за основателността на иска по чл. 233, ал. 1 ЗЗД.<sup>15</sup>

Задължението за връщане на вещта трябва да се изпълни на наемодателя и само той е легитимиран да иска изпълнението му.<sup>16</sup>

До доказване на противното се предполага, че вещта е била приета в добро състояние.

### 2.3. Подобрения

Възможно е наемателят да е извършил подобрения на вещта.

Когато подобренията са извършени **без съгласието на наемодателя**, последният може да иска премахването им от наемателя. Наемодателят може да иска от съда да му разреши да премахне подобрието за сметка на длъжника (arg. чл. 80, ал. 2 ЗЗД).

Когато подобренията са извършени **със съгласието на наемодателя**, наемателят може да иска по-малката сума измежду сумата на направените разноски и сумата, с която се е увеличила стойността на имота вследствие на тези подобрения.

## 3. Пренаемане

### 3.1. Понятие и предели

Законът изрично допуска наемателят да отдава от своя страна вещта или части от нея под наем на трети лица. Това е т.нар. договор за пренаемане, при който наемателят по едно правоотношение става наемодател по друго.

Ако не е уговорено противното, наемателят може да пренаеме части от наетата вещ **без съгласието на наемодателя**. Но и в този случай той не се освобождава от задълженията си по договора за наем (чл. 234, ал. 1 ЗЗД).

Между наемателя и пренаемателя възниква едно ново облигационно отношение, което е **акцесорно** спрямо съществуващото наемно отношение. Относно ползването от имота пренаемателят не може да има повече права от наемателя (чл. 234, ал. 2 ЗЗД). При прекратяване наемното правоотношение между наемодателя и наемателя, отпада основанието, на което пренаемателят държи имота.<sup>17</sup>

Срокът на пренаемането може да бъде **до три години, но не по-дълъг от срока на наема**, а вещта не може да се използва за предназначение, различно от уговореното в договора за наем, а при липса на уговорка - от обичайното предназначение.<sup>18</sup>

Възможно е страните **изрично да ограничат възможността за пренаемане**. Ако наемателят наруши тази уговорка, договорът за пренаемане е действителен, но наемодателят може да иска разваляне на договора за наем поради неизпълнение (arg.

15 Така Решение № 113 от 28.07.2009 г. по т. д. № 753/2008 г., II т. о. на ВКС.

16 Така Решение № 164 от 13.IV.1976 г. по гр. д. № 29/76 г., III г. о.; Решение № 230 от 31.03.2010 г. на ВКС по гр. д. № 42/2009 г., IV г. о.

17 Така Решение от 25.01.2005 г. на ВКС по гр. д. № 297/2004 г., II т. о.

18 Така Марков, М., Цит. съч., с. 315.

чл. 87, ал. 2 ЗЗД). Ако специален закон предвижда забрана за пренаемане, това автоматично води до нищожност на договора за пренаемане поради противоречие със закона (arg. чл. 26, ал. 1, предл. първо ЗЗД).

### 3.2. Пряк иск на наемодателя към пренаемателя

По правило между наемодателя и пренаемателя не възниква облигационно отношение. Законът урежда като изключение пряк иск в полза на наемодателя срещу пренаемателя за дължимия от него наем на наемателя.

#### Член 234 ЗЗД

---

(...)

- (3) *Пренаемателят е задължен спрямо наемодателя само за наема, който той дължи при завеждане на иска, без да може да противопостави плащанията, които е направил преждевременно.*

Не се зачитат и авансово направените плащания от пренаемателя към наемателя.

### 3.3. "Права" на пренаемателя към наемодателя

Пренаемателят няма самостоятелни права срещу наемодателя по основния договор за наем. Той може обаче да упражнява правата на наемателя срещу наемодателя чрез сурогационен иск на основание чл. 134 ЗЗД.

#### Член 134 ЗЗД

---

- (1) *Кредиторът може да упражни имуществените права на длъжника, когато неговото бездействие заплашва удовлетворението на кредитора, освен ако се касае за такива права, упражнението на които зависи от чисто личната преценка на длъжника.*
- (2) *Когато кредиторът предяви иск по предходната алинея, призовава се като страна и длъжникът.*
- (3) *Ако упражнението на правото не се състои в предявяване на иск, кредиторът, за да извърши действието, трябва да бъде овластен от съда по реда за обезпечаване на исковете.*

Пренаемателят може да се брани и с посесорен иск срещу наемодателя при посегателство върху вещта чрез насилие или по скрит начин (чл. 76 ЗС). Ако с поведението си наемодателят виновно му причини вреди, пренаемателят разполага и с претенция за обезщетение на общо основание (чл. 45 ЗЗД).

## 4. Прекратяване на наемните отношения

### 4.1. Прекратяване на наемните отношения

Наемното отношение се прекратява на всички **общи основания**: *съгласие на страните, изтичане на срока, погиване на вещта или погасяване на правото на ползване*

на наемодателя, смърт на някоя от страните, при вливане и сливане, с предизвестие в предвидените от договора или от закона случаи.

Законът урежда специални правила относно изтичане на срока на договора и безсрочните договори за наем

#### Член 236 ЗЗД

---

- (1) Ако след изтичане на наемния срок използването на вещта **продължи със знанието и без противопоставяне на наемодателя**, договарът се счита продължен за неопределен срок.
- (2) Ако наемателят продължи ползването **въпреки противопоставянето на наемодателя**, той дължи обезщетение и трябва да изпълнява всички задължения, произтичащи от прекратения наемен договор.

Отговорността има **деликтен характер**. Фактическият състав на отговорността включва кумулативното наличие на следните предпоставки: изтекъл срок на договора за наем, противопоставяне срещу ползването на вещта, предвидимост на вредите или пропуснатите ползи, причинна връзка, вреда.<sup>19</sup> Обезщетението се дължи без да е от значение дали договарът е бил срочен или безсрочен.<sup>20</sup>

Размерът на обезщетението обхваща както претърпените вреди, така и пропуснатите ползи.<sup>21</sup>

#### Член 238 ЗЗД

---

Ако договарът за наем е **без определен срок**, всяка от страните може да се откаже от него, като предизвестии другата един месец по-рано. Но ако наемът е уговорен на ден - достатъчно е предупреждение от един ден.

За предизвестие не се изисква определена форма. Така например подаването на искова молба за опразване на имот представлява предизвестие по смисъла на чл. 238 ЗЗД.<sup>22</sup>

## 4.2. Прехвърляне на недвижимия имот

При наемните отношения законът урежда и изрично изключение от принципа за носителното действие на договорите. При прехвърляне на наемния недвижим имот от наемодателя на трето лице, последното **“встъпва”** като наемодател в наемното отношение за срока, определен в закона.

#### Член 237 ЗЗД

---

- (1) При прехвърляне на недвижим имот договарът за наем остава в сила спрямо приобретателя, **ако е бил вписан в имотния регистър**.
- (2) Договорът за наем, сключен преди прехвърлянето на имота, ако има **дос-**

---

19 Така Решение от 14.07.2008 г. по ВАД № 77/2005 г.

20 Така Решение № 121 от 5.11.2012 г. по т. д. № 761/2011 г., I т. о. на ВКС.

21 Така Решение № 581 от 23.07.2008 г. на ВКС по т. д. № 196/2008 г., II о., ВКС.

22 Така Решение № 1306 от 5.11.2008 г. на ВКС по гр. д. № 5577/2007 г., V г. о., ВКС.

*товерна дата*, е задължителен за приобретателя до предвидения в него срок, но не за повече от една година от прехвърлянето. Ако няма достоверна дата и наемателят е във владение на имота, договорът е задължителен за приобретателя като договор за наем без определен срок.

- (3) Наемодателят дължи обезщетение на наемателя, ако последният бъде лишен от ползването на наетия имот преди изтичане на наемния срок поради прехвърляне на имота.

## III. Лизинг

### 1. Понятие и обща характеристика

#### 1.1. Облигационна характеристика на лизинга

Лизингът е вид наемно отношение, което е разновидност на договора за наем. Според доктрината той е самостоятелен вид (*sui generis*) **договор на търговското право**.

Лизингът представлява възмездно предоставяне на вещь от страна на лизингодателя за ползване от лизингополучателя. Разликата между лизинга и наема е в правните последици, които следват от закона или страните могат да уговорят.

Лизингът е уреден като **абсолютна търговска сделка**, като Търговският закон предвижда съответно прилагане на някои от правилата за наема по гражданското право.<sup>23</sup> Поради абсолютния характер на сделката страните трябва да полагат грижата на **добрия търговец**.

Договорът за лизинг е **двустранин** и **възмезден, неформален** и **консенсуален** договор с продължително изпълнение, който се сключва за определен срок. За разлика от наема, при лизинга този срок не е ограничен.

#### 1.2. Съществени елементи на договора

Съществени елементи на договора за лизинг са **вещта** – обект на лизинга, която се отдава за ползване, **цената** – лизинговите вноски и **периода** на договора.

<sup>23</sup> За договора за лизинг се прилагат съответно правилата на договора за наем с изключение на чл. 229, ал. 3, чл. 231, ал. 1 и 2, чл. 233, ал. 1, чл. 235, чл. 236, ал. 1, чл. 237, чл. 238 и чл. 239 от Закона за задълженията и договорите (чл. 347, ал. 2 ТЗ).

### 1.2.1. Предмет

Предмет на лизинг могат да бъдат **всякакъв вид вещи със стопанско предназначение**.<sup>24</sup> На лизинг могат да се отдават и **потребителски стоки** като в този случай приложение ще намерят и специалните защитни механизми, уредени в *Закона за защита на потребителите*.<sup>25</sup>

Когато предмет на лизинга са вещи стоки, свързани със стопанската дейност на лизингополучателя, които нямат потребителски характер, той се определя като *“особен вид инвестиционен кредит”*.<sup>26</sup>

Предмет на лизинг може да бъде и **търговско предприятие** (чл. 347, ал. 1 ТЗ).<sup>27</sup>

### 1.2.2. Лизингови вноски и срок на договора

Цената по договора за лизинг най-често се определя под формата на периодични **лизингови вноски**. Те могат да бъдат фиксирани равни или прогресивно намаляващи респ. нарастващи вноски, както и променливи вноски в зависимост от определени обективни обстоятелства.

## 1.3. Право на изкупуване

Характерно за лизинга е **правото на лизингополучателя да изкупи вещта** – предмет на договора.<sup>28</sup> Той може да придобие вещта по време на договора или след изтичане на срока му (чл. 342, ал. 3 ТЗ).

В лизинговите вноски може да е включена и съответната част от стойността на цената, по която вещта би могла да бъде придобита от лизингополучателя.

Договорът за лизинг създава **наемно отношение и няма вещно-прехвърлителен ефект**. Собствеността върху вещта остава в собственост на лизингодателя, като за лизингополучателя е налице едно преобразуващо субективно право да изкупи вещта, което се реализира в рамките на ново и самостоятелно продажбено отношение. Именно по силата на тази продажба преминава собствеността върху вещта.

Страните **могат да изключат правото на изкупуване**.

## 1.4. Отграничения

### 1.4.1. Лизинг и наем

Макар и вид наем, лизингът разкрива редица специфики спрямо договора за наем по гражданското право. Когато договорът за наем не е сключен между търговци, неговата продължителност не може да бъде повече от десет (респ. три) години. Договорът за лизинг може да се сключи за всякакъв срок, независимо от качеството на страните. Това е така, тъй като лизингът е уреден като абсолютна търговска сделка.

**Всички разноси** по поддържане на вещта при лизинга са в тежест на лизингополучателя, докато при наема в тежест на наемателя са само дребните поправки (срвн. чл. 231 ЗЗД и чл. 345, ал. 2 ТЗ).

24 В доктрината съществува спор дали може да се сключи лизинг за **недвижими имоти**.

25 Според *Герджиков, О.*, Цит. съч., с. 120 финансовият лизинг не намира приложение относно задоволяването на потребителски нужди.

26 Така *Герджиков, О.*, Цит. съч., с. 116.

27 От тази норма може да се направи изводът, че предмет на лизинг могат да бъдат и други съвкупности от вещи.

28 Според *Марков, М.*, Цит. съч., с. 304 няма пречки такава клауза да се уговори и в договора за наем. Така и *Голева, П.*, Цит. съч., с. 384.

За лизинга *не се прилагат правилата за прекратяване и за мълчаливото продължаване на договора* (arg. чл. 347 ТЗ).

Рискът от случайното погиване или повреждане на вещта при финансов лизинг е за лизингополучателя (чл. 343 ТЗ).

#### 1.4.2. Лизинг и продажба на изплащане

При лизинг законът изрично урежда възможност за лизингополучателя да придобие собствеността върху вещта – предмет на договора (чл. 342, ал. 3 ТЗ). Това налага да се проведе разграничение между него и продажбата на изплащане.

Продажбата на изплащане е договор с *вещно-прехвърлително действие*. Разсрочването на задължението на купувача по правило не влияе върху преминаването на собствеността, макар че последното може да се постави под отлагателно условие (пълното изплащане на цената например). Във всички случаи и независимо от момента на транслативния ефект, собствеността преминава по силата на сключения между страните договор – *автоматично*, докато при лизинга лизингополучателят упражнява правото си на изкупуване чрез един нов договор за продажба.

Освен това рискът от случайното погиване или повреждане на вещта при оперативния лизинг е за лизингодателя (чл. 343 ТЗ).

### 1.5. Видове

Законът урежда две основни разновидности на лизинга – оперативен (обикновен) лизинг и финансов лизинг.

## 2. Оперативен лизинг

### 2.1. Понятие

С договора за оперативен лизинг лизингодателят се задължава да предостави за ползване вещь срещу възнаграждение (чл. 342, ал. 1 ТЗ)

Оперативният лизинг се означава още като обикновен лизинг и се развива между двама участници – лизингодател, който предоставя вещта за ползване, и лизингополучател, който плаща цената за ползването.

### 2.2. Права и задължения на страните

#### 2.2.1. Задължения за лизингодателя

Лизингодателят има задълженията на наемодател съгласно чл. 230 ЗЗД (чл. 344, ал. 1 ТЗ):

- да предаде фактическата власт върху обекта на договора;
- да обезпечи спокойното ползване на обекта на договора;
- други задължения. Възможно е в договора да се уговорят и други задължения (напр. задължение за монтаж).

### 2.2.2. Рискът

Рискът от случайното погиване или повреждане на вещта при оперативния лизинг е за лизингодателя (arg. чл. 343 ТЗ).

### 2.2.3. Задължения за лизингополучателя

Лизингополучателят има следните задължения (чл. 345 ТЗ).

- да си служи с вещта съобразно предназначението ѝ и съобразно инструкциите на лизингодателя;
- да плаща наемната цена;
- да съобщава незабавно за повредите и посегателствата върху обекта на лизинга;
- да върне вещта след изтичане на договора;
- да заплаща разноските по поддържане на вещта;

Наред със законовите задължения на лизингополучателя, страните могат да уговорят и други задължения:

- да осигурява възможност на лизингодателя да проверява състоянието на вещта;
  - задължение на лизингополучателя да застрахова обекта (за своя сметка или за сметка на лизингодателя);
- и др.

## 3. Финансов лизинг

### 3.1. Понятие

С договора за финансов лизинг лизингодателят се задължава да придобие вещь от трето лице при условия, определени от лизингополучателя, и да му я предостави за ползване срещу възнаграждение (чл. 342, ал. 2 ТЗ).

Третото лице и лизингодателят сключват договор за продажба. Между лизингодателя и лизингополучателя се сключва договор за лизинг, по силата на който се предоставя ползването.

Финансовият лизинг може да се разглежда като **форма на кредитиране на лизингополучателя**, поради което лизингодателят обикновено е кредитна или финансова институция.<sup>29</sup>

### 3.2. Разновидности

Финансовият лизинг може да се реализира в няколко разновидности в зависимост от участниците и отношенията между тях.

<sup>29</sup> Легалните дефиниции на понятията "кредитна институция" и "финансова институция" се намират съответно в чл. 2 и чл. 3 от Закона за кредитните институции (Обн. бр. 59 от 21.7.2006 г., посл. изм. бр. 52 от 14.6.2013 г.).

### 3.2.1. Обратен лизинг

Когато *третото лице – продавач и лизингополучателят са едно и също лице, тогава е налице* т.нар. обратен лизинг. Сключването на обратен лизинг може да е свързано с нуждата от средства от страна на продавача (лизингополучателя), с оптимизацията на данъчната тежест и др.<sup>30</sup>

### 3.2.2. Разделен лизинг

Разделен лизинг е налице тогава, когато *лизингодателят привлича и други лица – инвеститори*, които да поемат част от финансовата тежест и риска от договора за продажба. Отношенията между лизингодателя и инвеститорите се уреждат с договор, по силата на който лизингодателят учредява в полза на останалите участници някакви обезпечения, прехвърля вещни права върху вещта или облигационни права срещу лизингополучателя.

### 3.2.3. Сублизинг

#### Член 346 ТЗ

---

*Лизингополучателят може да предостави ползването на вещта другиму със съгласието на лизингодателя.*

## 3.3. Права и задължения на страните

### 3.3.1. Задължения за лизингодателя

#### А. Задълженията на “наемодател” по чл. 230 ЗЗД

Задълженията на лизингодателя по договора за финансов лизинг са сходни с тези по оперативния лизинг (чл. 344, ал. 1 ТЗ). Необходимо е лизингодателят да придобие и да отдаде за ползване на лизингополучателя такава вещ, която отговаря на предварително зададените от лизингополучателя характеристики.

Най-често вещта – обект на лизинга, се предава от третото лице - продавач направо на лизингополучателя.

#### Б. Задължение да се прехвърлят правата срещу третото лице – продавач

Когато лизингополучателят упражни правото си на изкупуване по финансовия лизинг, лизингодателят е длъжен да прехвърли правата си срещу третото лице заедно с прехвърлянето на собствеността върху вещта (чл. 344, ал. 2 ТЗ). Това ще стане заедно със сключването на договора за продажба между лизингодателя и лизингополучателя.

Няма пречка тези права да бъдат прехвърлени и още със сключването на договора за лизинг от момента на предаване на вещта от лизингополучателя. Ако лизингодателят не желае това, той може да упълномощи лизингополучателя да действа от негово име при предявяването на тези права срещу третото лице – продавач.

---

30 Вж. по-подробно Герджиков, О., Цит. съч., с. 121.



### 3.3.2. Рискът

#### Член 343 ТЗ

---

*Рискът от случайното погиване или повреждане на вещта при финансов лизинг е за лизингополучателя.*

### 3.3.3. Задължения за лизингополучателя

Задълженията на лизингополучателя при финансов лизинг също са сходни с тези по оперативния лизинг. При финансов лизинг стойността на вноските покрива цената за ползването, цената на вещта (стойността по която е придобита), разходите на лизингодателя и неговата печалба.

## 4. Прекратяване на договора за лизинг

Договорът за лизинг се прекратява по съгласие на страните, с упражняване правото на изкупуване от страна на лизингополучателя, с изтичане на уговорения срок. Не намират приложение правилата относно мълчаливото продължаване на договора (чл. 347, ал. 2 ТЗ).

Страните могат да уговорят и други основания за предсрочно прекратяване.

# **ГРАЖДАНСКОПРАВНИ НАУКИ**

Сборник с тематични разработки за държавен изпит

**Втора част. Теми 33 - 54**

**Второ издание © 2015 г.**

Автори	<b>Атанас Атанасов</b> <b>Александра Атанасова</b>
Редакционен екип	<b>Владислав Статев</b> <b>Александра Атанасова</b>
Техническа корекция	<b>Вяра Коцева</b> <b>Веселина Атанасова</b>
Дизайн и предпечат	<b>Lawtech Innovations Ltd.</b>
Издание	<b>LawStore Ltd.</b>
Разпространение	<b>Lawstore.bg</b>