

УДК 339.187.62

**АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ДОГОВОРА ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ****Головин Максим Алексеевич<sup>1</sup>**

Магистрант

1 курс, юридический институт,

Белгородский государственный национальный исследовательский

Университет

(г. Белгород, Россия)

1180558@bsu.edu.ru

**Аннотация**

В статье рассматриваются некоторые актуальные проблемы в сфере правового регулирования договора финансовой аренды, различные доктринальные подходы их решения (а также взгляды различных авторов на обозначенные проблемы в целом). В частности, автор затрагивает вопрос о правовой неопределённости последствий неисполнения лизингодателем своей обязанности по уведомлению продавца о предназначении приобретаемой вещи, на этот счёт предлагаются авторские рекомендации. Также автором рассматривается вопрос правовой неэффективности и нецелесообразности запрета составления договоров лизинга, где предметом выступает земельный участок.

**Ключевые слова:** Финансовая аренда, лизинг, лизингодатель, лизингополучатель, земельный участок, продавец, уведомление.

**ACTUAL PROBLEMS OF THE FINANCIAL LEASE AGREEMENT****Maxim A. Golovin<sup>2</sup>**

Master's student

1st year, law institute

Belgorod State National Research University

(Belgorod, Russia)

1180558@bsu.edu.ru

**ABSTRACT**

The article discusses some current problems in the field of legal regulation of the financial lease agreement, various doctrinal approaches to their solution (as well as the views of various authors on the identified problems in general). In particular, the author raises the issue of the legal

<sup>1</sup> **Научный руководитель:** Шалайкин Руслан Николаевич, кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права и процесса юридического института НИУ «БелГУ» (Белгород, Россия).

<sup>2</sup> **Scientific supervisor:** Ruslan N. Shalaykin, Candidate of Law, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Civil Law and Process of the Law Institute of the National Research University "BelSU" (Belgorod, Russia).

uncertainty of the consequences of the lessor's failure to fulfill its obligation to notify the seller of the purpose of the purchased item, in this regard, the author's recommendations are offered. The author also considers the issue of legal inefficiency and inexpediency of prohibiting the drafting of leasing agreements, where the subject is a land plot.

---

**Keywords:** Finance lease, leasing, lessor, lessee, land plot, seller, notification.

---

Важным значением для развития рынка обладает договор финансовой аренды, иначе называемый лизингом. История развития финансовой аренды в России весьма коротка, поскольку данный договор можно считать одним из наиболее ярких проявлений приверженности государства капиталистически-ориентированным ценностям и частным рыночным отношениям – подобное было невозможно в условиях совершенно иной социально-политической и экономической конъюнктуры в СССР. Поэтому момент возникновения договора финансовой аренды связан с вступлением в силу второй части Гражданского кодекса России (далее – ГК РФ), где был и закреплён правовой статус договора лизинга [1]. В дальнейшем был принят специальный закон, регулирующий гражданско-правовое положение договора лизинга [2]. Возможно, сравнительно недолгая история развития лизинга является одной из причин того, что правовое регулирование договора финансовой аренды обладает определёнными недостатками.

Об определённых проблемах, касающихся правового положения договора лизинга, пойдёт дальнейшее повествование данной работы. Также важно отметить, что рациональное правовое регулирование договора финансовой аренды неизбежно благоприятным образом скажется на положительной динамике экономических процессов в государстве, поскольку целесообразное формулирование гражданско-правовых норм лучшим образом сказывается на состоянии рынка [9, с. 9].

В научной литературе весьма давно отмечается проблема, касающаяся обязанности лизингодателя по уведомлению продавца. Так, например, проблемность обеспечения обязанности лизингодателя по уведомлению продавца отмечалась в научной работе Сахаровой И.В. [15, с. 133]. Недостаточное правовое регулирование (граничащее с формальностью нормы) ст. 667 отмечалось, например, в работе Вакутина Н.А. [5, с. 4].

Краткость содержания ст. 667 ГК РФ вызывает вопросы о том, какой надлежит применить лизингодателю способ уведомления продавца, а также какие неблагоприятные последствия должен претерпеть лизингодатель в случае неисполнения обязанности по уведомлению продавца. Стоит заметить, что обязанность по уведомлению лизингодателем продавца была закреплена во второй части ГК РФ с самого начала её существования. Важно заметить, что с 1996 года по настоящее время содержание ст. 667 ГК РФ никаким образом не изменилось [1]. Ясности по обозначенным вопросам не вносит и отдельный федеральный закон, специально созданный для наиболее эффективного правового регулирования отношений, связанных с динамикой договора финансовой аренды.

По поводу предписаний ст. 667 ГК РФ в научной литературе присутствуют различные мнения. Так, одними авторами отмечается нецелесообразность существования ст. 667 ГК РФ в целом, поскольку предписанная обязанность лизингодателя по уведомлению продавца носит скорее информационный, а не юридический характер – на подобную точку зрения указывает Сахарова И. В. [15, с. 135] со ссылкой на работу Ищенко Е. Е. [10, с. 135].

Встречаются весьма радикальные позиции о том, что неисполнение обязанности по уведомлению лизингодателем продавца, даёт последнему основания для того, чтобы оспорить претензии лизингополучателя по вопросам, касающимся предмета лизинга [11, с.

40]. В этом контексте важно заметить, что некоторые авторы указывают на решение Федерального арбитражного суда Уральского округа о том, что якобы неисполнение обязанности по уведомлению продавца, влечёт за собой невозможность использования лизингополучателем прав, предусмотренных ст. 670 ГК РФ [11, с. 40]. Подобной точки зрения придерживается и Кабатова Е. В., утверждая, что продавец вправе оспаривать требования лизингополучателя, если лизингодателем не была исполнена обязанность по уведомлению [12, с. 100]. Обозначенная точка зрения отмечается также в работе Далекина П. И. [7, с. 59].

На взгляд Павлодского Е.А., неуведомление продавца о целях приобретения вещи лизингодателем, может являться основанием по взысканию убытков для лизингополучателя [14, с. 281], при этом так или иначе не может идти речи о недействительности договора лизинга.

Из перечисленных позиций, наиболее рациональной нам кажется точка зрения Ищенко Е.Е. Мы убеждены, что в большинстве случаев продавцу нет какой-либо большой разницы, кому реализуется его товар: через лизингодателя или непосредственно покупателю.

Все предлагаемые (или толкуемые) неблагоприятные последствия для лизингодателя в случае неисполнения обязанности по уведомлению продавца нам кажутся: во-первых, не совсем аргументированными с законодательной точки зрения (например, нам кажется сомнительным расторжение договора лизинга на основании п. 2 ст. 450 ГК, в данном случае необходимо делать крайне значимое допущение о том, что неуведомление является существенным нарушением условий договора); а, во-вторых, могут создать между сторонами совершенно безосновательный спор или конфликт (крайне радикальным и поспешным нам кажется предоставление возможности продавцу оспаривать требования лизингополучателя в отношении предмета лизинга, если отсутствовало соответствующее уведомление со стороны лизингодателя – в таком случае существенно нарушаются интересы лизингополучателя).

Представляется, что упомянутые ранее авторы так или иначе стремились обеспечить более укрепленное правовое положение лизинговой конструкции, однако реализация указанных точек зрения, наоборот, создаст риск того, что договор финансовой аренды станет менее «исполняемым» всего лишь в силу неуведомления продавца о том, что его товар приобретается не лично для пользования лизингодателем, а для другого лица (лизингополучателя).

Так, например, Сахарова И.В. предлагает установить в рамках ст. 667 ГК РФ возможность для лизингополучателя расторгнуть договор лизинга, а также требовать возмещения убытков [15, с. 140]. Более того, по мнению Сахаровой И.В., в ст. 667 ГК РФ необходимо перенести риски неисполнения обязанности продавца на лизингодателя, если не будет реализовано право лизингополучателя по расторжению договора [15, с. 140]. Предложения Сахаровой И.В. в самом жёстком виде нарушают баланс интересов сторон, противореча при этом основам гражданского законодательства о равенстве участников гражданско-правовых отношений. Также важно заметить, что даже если вышеописанные предложения допускать в качестве необходимых, то стоит учитывать содержание соседних норм, с которым возникнет определённый диссонанс. Например, неясно соотношение предложений Сахаровой И.В. с п. 2 ст. 670 ГК РФ.

При этом сам же автор допускает возможность того, что продавец может и не отказать в требованиях от лизингополучателя, даже если будет отсутствовать уведомление со стороны лизингодателя, но в такой ситуации, по словам Сахаровой И.В., идёт речь уже о фактических отношениях, а не правовых, где присутствует правовая неопределённость [15, с. 140].

На наш взгляд, нет каких-либо оснований полагать, что отсутствие факта об уведомлении продавца каким-либо образом влияет на действительность отношений, складывающихся между субъектами лизинга. Целесообразно не создавать излишние сложности в отношениях, складывающихся между субъектами лизинга, наоборот, необходимо поддержать уже существующие отношения, даже если лизингодатель не уведомит продавца о том, в каких целях приобретается вещь. Как верно замечает Вадивасова Ю.В., несовершенное правовое регулирование финансовой аренды становится сдерживающим фактором, ограничивающим развитие лизинговых отношений [4, с. 98]. Мы считаем, что предложения упомянутых ранее авторов в отношении последствий неисполнения обязанности уведомления продавца, станут скорее фактором сдерживания развития лизинговых отношений, чем поспособствуют их развитию.

Поэтому считаем верным оставить нынешнее содержание ст. 667 ГК РФ нетронутым, добавив два новых абзаца о том, что: во-первых, ответственность за нарушение обязанности по уведомлению продавца может предусматриваться специальными условиями договора; а, во-вторых, неисполнение обязанности по уведомлению не влечёт каких-либо последствий в отношении действительности договора лизинга и купли-продажи, а также не влияет на объём прав лизингополучателя (в особенности это касается ст. 668, а также 670 ГК РФ).

Весьма дискуссионной является тема по поводу предмета договора финансовой аренды. Так, в настоящее время в качестве предмета лизинга может выступать любая вещь, за исключением потребляемых вещей, а также земельных участков (и иных природных объектов). На невозможность предоставления земельного участка в качестве предмета лизинга также указывал Высшего арбитражного суда России (далее – ВАС РФ) [13, с. 364]. При этом ВАС РФ уточнял, что финансовая аренда земельного участка недопустима тогда, когда по договору он признаётся самостоятельным предметом. Запрет не применяется в случаях, если в качестве предмета финансовой аренды выступает сооружение, которое расположено на земельном участке [13, с. 364]. Важно также заметить в контексте обозначенной проблемы, что в настоящее время земельное и гражданское законодательства не допускают возможность отчуждения здания отдельно от земельного участка (если собственником и земли, и здания является один субъект) [3]. Протасовой М.С. отмечается, что невозможность закрепления земельного участка (как и других природных объектов) в качестве предмета финансовой аренды связана с тем, что их использование обусловлено существованием специальных нормативно-правовых актов (в том числе в сфере земельного права), а также отдельных видов договоров [13, с. 363]. Невозможность использования земельных участков в качестве предмета лизинга воспринимается среди правоведов неоднозначно. Например, Дашицыренова Н.Б. утверждает, что целесообразно на законодательном уровне закрепить возможность заключения финансовой аренды, где в качестве предмета договора будет выступать земельный участок [8, с. 236].

Нынешнее положение ст. 666 ГК РФ, с точки зрения Громова С.А., порой вынуждает сторон по договору лизинга прибегать к весьма своеобразным правовым решениям для достижения единства судьбы земельного участка и находящейся на нём недвижимости [6, с. 328]. В частности, стороны могут принять решение о передаче земельного участка в аренду. [6, с. 328]. И таким образом выходит два самостоятельных договора аренды: земельного участка; здания (лизинг). Дашицыренова Н.Б. отмечает, что описанное обстоятельство является недопустимым, ведь стороны намеренно создают несколько сложных правоотношений, поскольку формирование одного сложного (но многоаспектного) невозможно в силу закона [8, с. 236].

На наш взгляд, в силу действия ст. 271 ГК РФ и ст. 35 Земельного кодекса России (далее – ЗК РФ) лизингополучатель и так приобретает соответствующие права на земельный участок: либо право пользования (до выкупа здания), либо право собственности (после

выкупа здания). Поэтому для передачи земли при выкупе предмета лизинга, на наш взгляд, не всегда требуется заключение дополнительного договора. Поэтому же мы не совсем согласны с тезисами Громова С.А. и Дашицыреновой Н.Б. Нам представляется, что утверждения Громова С.А., Дашицыреновой Н.Б. (а также наше замечание касательно ст. 271 ГК РФ и ст. 35 ЗК РФ), свидетельствуют скорее о иной проблеме – запрет на приобретение земельного участка в рамках договора финансовой аренды недостаточно эффективен. Фактически мы имеем дело с тем, что запрет на приобретение земельного участка в рамках договора финансовой аренды не имеет правового смысла. Можно предположить, что запрет скорее применим для тех ситуаций, когда в качестве предмета лизинга выступает только земельный участок. Однако и в такой ситуации есть возможность нивелировать ограничение законодательства. Например, возможно заключение предварительного договора о предоставлении в аренду будущего земельного участка с последующей возможностью его выкупа в порядке, предусмотренным ст. 624 ГК РФ.

На наш взгляд, невозможность приобретения земельного участка в рамках договора лизинга (как основного предмета договора) обусловлена тем особым статусом, которым они наделяются законодателем в связи с их социально-экономическим значением. Тем не менее кажется не совсем рациональным нынешнее содержание ст. 666 ГК РФ. Указанный в статье запрет зачастую нивелируется участниками гражданского оборота посредством использования гражданского и земельного законодательств – примеры, позволяющие избежать законодательное ограничение, нами были приведены ранее. По большому счёту, запрет ст. 666 ГК РФ является бессмысленным (по крайней мере, с точки зрения эффективности), поскольку он может быть обойдён сторонами посредством совокупности не совсем сложных юридических действий.

К тому же необходимо учитывать и то, что запрет на приобретение земельного участка накладывает определённые ограничения на развитие гражданского оборота и частной собственности. Если исходить из всего вышесказанного, то кажется целесообразным внести определённые изменения в ст. 666 ГК РФ. Изменения должны коснуться расширения предмета финансовой аренды, предоставив возможность заключать договор лизинга, где в качестве предмета договора будет выступать земельный участок.

Таким образом, к настоящему моменту договор финансовой аренды обладает определёнными проблемами, которые вызывают дискуссии в научной литературе. В частности, научная полемика сложилась вокруг содержания предмета лизинга, а также последствий неисполнения обязанности лизингодателем по уведомлению продавца в соответствии со ст. 667 ГК РФ. На наш взгляд, в ст. 667 и 666 ГК РФ необходимо внести определённые дополнения. В ст. 667 ГК РФ должна быть закреплена возможность сторонами предусмотреть в индивидуальном порядке ответственность лизингодателя, в случае если тот не исполнит обязанность по уведомлению продавца. Также в ст. 667 ГК РФ необходимо однозначно закрепить, что договор купли-продажи и лизинга продолжают своё действие (а лизингополучатель сохраняет все свои права, в том числе по ст. 668, 670 ГК РФ), если лизингодателем не будет исполнена обязанность по уведомлению продавца. Считаем, что целесообразно расширить предмет договора финансовой аренды (ст. 666 ГК РФ), предоставив возможность участникам гражданского оборота заключать договор лизинга в отношении земельного участка.

#### **Список литературы:**

1. Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ: «Гражданский кодекс (часть вторая)» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

2. Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ: «О финансовой аренде (лизинге)» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 44. Ст. 5394.
3. Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ: «Земельный кодекс» // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
4. Вадивасова Ю. В. Некоторые проблемы правового регулирования договора лизинга // Промышленность: экономика, управление, технологии. 2018. № 1 (70). С. 96-98.
5. Вакутин, Н. А. Возвратный лизинг как инструмент финансового менеджмента / Н. А. Вакутин, Е. А. Федулова // Актуальные вопросы науки и техники: проблемы, прогнозы, перспективы: Сборник тезисов II национальной конференции, Кемерово, 15 октября 2020 года / Под общей редакцией И.С. Морозовой, И.А. Короткого. Кемерово: Кемеровский государственный университет. 2020. С. 3-4.
6. Громов С. А. Предмет лизинга в гражданском обороте // Объекты гражданского оборота: сборник статей / под ред. М. В. Решкова. М.: Статут, 2007. 540 с.
7. Далекин П. И., Колосова В.А. Проблемы и пути совершенствования правоприменительной практики договора лизинга в условиях инновационно-инвестиционной направленности России // Российский правовой журнал. 2020. № 1. С. 57-61.
8. Дашицыренова Н. Б. Лизинг недвижимого имущества: права на земельный участок // Вестник Бурятского государственного университета. Философия. 2012. № 2. С. 234-237.
9. Зинковский М. А. Экономика в гражданском праве: Монография / М.А. Зинковский. Зерцало-М, 2022. 132 с.
10. Ищенко Е. Е. Правовое регулирование финансовой аренды в Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03: М., 2001. 135 с.
11. Иванов, В. А. К вопросу об ответственности лизингодателя по договору лизинга / В. А. Иванов // Юриспруденция в теории и на практике: вопросы совершенствования правовой грамотности: сборник статей Международной научно-практической конференции, Екатеринбург, 15 октября 2018 года. Екатеринбург: Общество с ограниченной ответственностью «Аэтерна». 2018. С. 38-41.
12. Кабатова Е. В. Лизинг: Правовое регулирование, практика. М.: ИНФРА, 1998. 203 с.
13. Протасова, М. С. Проблемы законодательного регулирования предмета договора финансовой аренды (лизинга) / М. С. Протасова // Государственное регулирование социально-экономических процессов региона и муниципалитета - вызовы и ответы современности: Сборник научных трудов магистрантов и преподавателей. Челябинск. 24 мая 2019 года. Челябинск: Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации. 2019. С. 360-366.
14. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части второй (постатейный): с использованием судебно-арбитражной практики / отв. ред. О.Н. Садилов. 4-е изд., испр. и доп. М.: Норма, 2003. 780 с.
15. Сахарова И. В. Правовая природа и способы уведомления продавца о лизингополучателе // Актуальные проблемы российского права. 2011. № 1. С. 131-141.

**References:**

1. Federal Law No. 14-FZ of 26.01.1996: "Civil Code (Part Two)" // Collection of Legislation of the Russian Federation. 1996. No. 5. Article 410.
2. Federal Law No. 164-FZ of 29.10.1998: "On Financial Lease (Leasing)" // Collection of Legislation of the Russian Federation. 1998. No. 44. St. 5394.
3. Federal Law No. 136-FZ of 25.10.2001: "Land Code" // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2001. No. 44. St. 4147.
4. Vadivasova Yu. V. Some problems of legal regulation of the leasing contract // Industry: economics, management, technologies. 2018. No. 1 (70). pp. 96-98.
5. Vakutin, N. A. Returnable leasing as a financial management tool / N. A. Vakutin, E. A. Fedulova // Current issues of science and technology: problems, forecasts, prospects: Collection of abstracts of the II National Conference, Kemerovo, October 15, 2020 / Under the general editorship of I.S. Morozova, I.A. Korotkoi. Kemerovo: Kemerovo State University. 2020. pp. 3-4.
6. Gromov S. A. The subject of leasing in civil turnover // Objects of civil turnover: collection of articles / edited by M. V. Reshkov. M.: Statute, 2007. 540 p.
7. Dalekin P. I., Kolosova V.A. Problems and ways of improving the law enforcement practice of leasing agreements in the conditions of innovation and investment orientation of Russia // Russian Legal Journal. 2020. No. 1. pp. 57-61.
8. Dashitsyrenova N. B. Leasing of real estate: rights to a land plot // Bulletin of the Buryat State University. Philosophy. 2012. No. 2. pp. 234-237.
9. Zinkovsky M. A. Economics in civil law: Monograph / M.A. Zinkovsky. Mirror-M, 2022. 132 p.
10. Ishchenko E. E. Legal regulation of financial lease in the Russian Federation: dis. ... cand. jurid. sciences': 12.00.03: Moscow, 2001. 135 p.
11. Ivanov, V. A. On the issue of the lessor's liability under the leasing agreement / V. A. Ivanov // Jurisprudence in theory and in practice: issues of improving legal literacy: collection of articles of the International Scientific and Practical Conference, Yekaterinburg, October 15, 2018. Yekaterinburg: Aeterna Limited Liability Company. 2018. pp. 38-41.
12. Kabatova E. V. Leasing: Legal regulation, practice. M.: INFRA, 1998. 203 p.
13. Protasova, M. S. Problems of legislative regulation of the subject of the financial lease agreement (leasing) / M. S. Protasova // State regulation of socio-economic processes of the region and municipality - challenges and answers of modernity: A collection of scientific papers of undergraduates and teachers. Chelyabinsk. May 24, 2019. Chelyabinsk: Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration. 2019. pp. 360-366.
14. Commentary to the Civil Code of the Russian Federation Part Two (article-by-article): with the use of judicial and arbitration practice / ed. by O.N. Sadikov. 4th edition, revised and supplemented by M.: Norma, 2003. 780 p.
15. Sakharova I. V. The legal nature and methods of notifying the seller about the lessee // Actual problems of Russian law. 2011. No. 1. pp. 131-141.