

Секция «8. Проблемы правового регулирования в сфере финансов»

Ненадлежащее исполнение обязательств по договору лизинга недвижимого имущества

Костогоров Евгений Евгеньевич

Студент

*Финансовый университет при Правительстве РФ, Юридический факультет,
Москва, Россия*

E-mail: ekmsc@mail.ru

Под договором финансовой аренды (лизинга) понимается договор, в соответствии с которым лизингодатель обязуется приобрести в собственность указанное лизингополучателем имущество для его последующей передачи лизингополучателю во временное владение и пользование за плату. Таким образом, можно говорить о том, что это более развитый договор аренды. В последнее время лизинговые отношения в Российской Федерации становятся все более популярными, что приводит и к большему количеству неисполненных или ненадлежащим образом исполненных обязательств по договорам лизинга. Данное обстоятельство говорит о необходимости наиболее полного урегулирования ответственности за нарушение обязательств в лизинговых правоотношениях. Так, например, Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ (ред. от 28.06.2013) «О финансовой аренде (лизинге)» практически не затрагивает вопросы ответственности сторон, ссылаясь на главу 25 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающую общие последствия нарушения обязательств. Подобным образом обстоит дело и с иными сторонами лизинговых отношений, урегулирование которых зачастую производится нормами, предусмотренными для других гражданско-правовых договоров.

Существует ряд причин, по которым коммерческие организации вступают в лизинговые отношения. Наиболее значительной из них является наличие определенных выгод, прежде всего, налоговых. Особенно актуальным этот вопрос становится при заключении договоров лизинга недвижимого имущества. Так, например, налоговые отчисления по договору лизинга будут гораздо меньше, нежели данные платежи по договору аренды, за счет отнесения таковых платежей к затратам. Несмотря на явные преимущества такой формы отношений, существует и большое количество недостатков, которые мешают развитию лизинга недвижимости. Существенное значение в этом случае имеет тот факт, что гражданское законодательство запрещает отчуждение зданий и сооружений отдельно от земельного участка, на котором они расположены, в случае, если они находятся в собственности одного лица. Закон о лизинге же говорит о том, что «предметом лизинга не могут быть земельные участки и другие природные объекты»[1]. В то время как предметом договора аренды являются «земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)»[2]. В связи с тем, что не определен порядок выкупа земельного участка, то затруднены сделки финансовой аренды для малых предприятий. «В Москве, к примеру, проблему невозможности продавать и покупать единые комплексы недвижимости — здания и участки под ними — решают путем заключения договоров долгосрочной аренды на 49 лет с пра-

вом пролонгации. Но эта форма аренды уже не является лизингом, и поэтому лишена части льгот»[3]. При переходе прав на недвижимое имущество, согласно гражданскому законодательству, необходимо также пройти процедуру государственной регистрации.

В связи с особым статусом недвижимого имущества, усложняются и отношения между сторонами по договору лизинга, а именно, отсутствием конкретных норм, регулирующих эти отношения, что гласит об отсылочном характере урегулирования указанных правоотношений. Так, при предоставлении продавцом лизингополучателю недвижимого имущества ненадлежащего качества или при несоблюдении установленного в договоре срока продавец несет определенную ответственность. Согласно нормам, касающимся договора аренды, арендатор в этом случае может потребовать передачи принадлежности и документов, которые не были переданы арендодателем, а также имеет право на расторжение договора и возмещение убытков[4]. Нормы, регулирующие лизинговые отношения, говорят о том, что лизингополучатель (арендатор) не может расторгнуть договор с продавцом без согласия лизингодателя (арендодателя), однако лизингополучатель и лизингодатель являются в отношениях с продавцом солидарными кредиторами[5]. По общему правилу арендодатель не отвечает перед арендатором за выполнение продавцом требований по договору купли-продажи. Этот момент допускает возможность ненадлежащего исполнения обязательств в данной сфере.

На основании анализа судебной практики становится ясно, что наиболее распространенным видом ненадлежащего исполнения обязательств по договорам лизинга как движимого, так и недвижимого имущества является нарушения, связанные с лизинговыми платежами. Имеются в виду и требования о досрочном внесении платежей, и лизинговые платежи при ухудшении качества предмета лизинга, и лизинговые платежи при утрате предмета лизинга. Все эти споры имеют достаточное правовое регулирование при заключении договора относительно движимого имущества. В случаях же с недвижимостью правовая база гораздо уже и не способна на сегодняшний день должным образом урегулировать рассматриваемые общественные отношения. Именно это является причиной неразвитости лизинговых отношений, предметом которых является недвижимость, и применения многими лизинговыми компаниями так называемых «серых» схем при заключении договоров лизинга.

Из всего вышесказанного стоит сделать вполне очевидный вывод – на сегодняшний день существует серьезная необходимость урегулирования общественных отношений, связанных с лизингом недвижимого имущества.

[1] Ч. 2 ст. 3 Федерального закона от 29.10.1998 N 164-ФЗ (ред. от 28.06.2013) «О финансовой аренде (лизинге)».

[2] Ч. 1 ст. 607 Гражданского кодекса Российской Федерации.

[3] Сапожников В.Н., Акимова Е.М., Осипов А.С. Лизинг: значение, сущность, возможности. Учеб.пос. / Мос. гос. строит. ун-т. – М.: МГСУ, 2000. [Электронный ресурс]. URL: <http://leasing.ocipov.ru/chapter5.htm> (дата обращения: 19.11.2013).

[4] По ст. 611 Гражданского кодекса Российской Федерации.

[5] По ст. 670 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Литература

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием

- 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ)
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.07.2013)
 3. Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ (ред. от 28.06.2013) «О финансовой аренде (лизинге)»
 4. Сапожников В.Н., Акимова Е.М., Осипов А.С. Лизинг: значение, сущность, возможности. Учеб.пос. / Мос. гос. строит. ун-т. – М.: МГСУ, 2000. – 92 с. [Электронный ресурс]. URL: <http://leasing.ocipov.ru/contents.htm> (дата обращения: 19.11.2013)
 5. Терешин А.В., Чуйко В.И. Ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательства по договору лизинга // Газета Налоги. 2010. No. 11. [Электронный ресурс]. URL:<http://www.lawmix.ru/bux/12494> (дата обращения: 19.11.2013)