

И.Е. Кабанова

ПРАВОВОЕ
РЕГУЛИРОВАНИЕ
ЛИЗИНГА
НЕДВИЖИМОСТИ В
РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

ЮСТИЦ  ИНФОРМ

Ирина Кабанова

**Правовое регулирование лизинга
недвижимости в Российской
Федерации: монография**

«Юстицинформ»

2013

Кабанова И. Е.

Правовое регулирование лизинга недвижимости в Российской Федерации: монография / И. Е. Кабанова — «Юстицинформ», 2013

ISBN 978-5-7205-1187-6

В работе последовательно излагаются основные вопросы, связанные с осуществлением деятельности по лизингу недвижимости. на основе анализа правовых норм, материалов судебной практики, отечественных и зарубежных доктринальных положений исследуются экономические основы и правовые особенности лизинга недвижимости, определяются квалифицирующие признаки договора лизинга недвижимости и его место в системе договорных обязательств. особое внимание уделяется вопросам заключения договора лизинга недвижимости, его существенным условиям, правам, обязанностям и ответственности участников лизинговой операции. Книга адресована преподавателям, аспирантам и студентам юридических и экономических факультетов образовательных организаций, научным работникам, а также широкому кругу специалистов в области отношений по лизингу недвижимости.

ISBN 978-5-7205-1187-6

© Кабанова И. Е., 2013

© Юстицинформ, 2013

Содержание

Список сокращений	6
Введение	7
Глава I	9
Конец ознакомительного фрагмента.	21

Ирина Евгеньевна Кабанова
Правовое регулирование лизинга
недвижимости в Российской
Федерации: монография

РЕЦЕНЗЕНТЫ:

Кархалев Денис Николаевич – доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского права Башкирского государственного университета.

Рыбаков Вячеслав Александрович – доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского права и процесса рязанского государственного университета имени с. А. Есенина, член научно-консультативного совета при Верховном суде российской федерации.

Список сокращений

Конвенция УНИДРУА (Оттавская конвенция, Конвенция) – Конвенция УНИДРУА о международном финансовом лизинге

АПК РФ – Арбитражно-процессуальный кодекс Российской Федерации

ВК РФ – Воздушный кодекс Российской Федерации

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации

КВВТ РФ – Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации

КоАП РФ – Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации

КТМ РФ – Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации

НК РФ – Налоговый кодекс Российской Федерации Закон о кадастре – Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости»

Закон о лизинге – Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)»

Закон о регистрации – Федеральный закон «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

Принципы – Принципы международных коммерческих договоров

Проект изменений в ГК РФ – Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Модельный закон – Модельный закон о лизинге (принят резолюцией УНИДРУА 18 ноября 2005 г.)

ВАС РФ (ВАС) – Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

ВС РФ (ВС) – Верховный Суд Российской Федерации

ЕГРП – Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

ОКОФ – Общероссийский классификатор основных фондов

СЗ РФ – Собрание законодательства Российской Федерации

ТПП РФ – Торгово-промышленная палата Российской Федерации

УНИДРУА – Международный институт унификации частного права

IAS 17 – Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) 17 «Аренда»

Leaseurope – Европейская федерация национальных лизинговых ассоциаций

Введение

Отказ от административно-командной модели управления и переход к рыночной экономике стали причиной появления в российском гражданском праве новых институтов, новых договорных конструкций, опосредующих общественные отношения, основанные на частных правовых принципах диспозитивности, равенства, свободы договора, согласования воли и интересов субъектов. К подобным отношениям принадлежит лизинг, достаточно активно развивающийся в России на протяжении последнего двадцатилетия.

В экономической литературе лизинг определяется как вид инновационной деятельности, финансовых услуг, форма кредитования при приобретении имущества, как специфическая форма финансирования вложений на приобретение машин, оборудования, недвижимого имущества и других элементов основного капитала при посредничестве специализированной финансовой (лизинговой) компании, которая получая право собственности на имущество, отдает его третьему лицу в аренду.

Лизинг позволяет решать задачу постоянной модернизации средств производства в условиях рынка и конкурентной среды, однако для того, чтобы в полной мере раскрыть потенциал лизинга, необходима четкая, последовательная, заинтересованная политика государства, выражающаяся, прежде всего, в надлежащем правовом регулировании лизинга.

Изменение экономических условий и постоянное обновление законодательства обуславливает необходимость уточнения, соответствующей интерпретации и систематизации имеющихся теоретических положений о лизинге. В настоящее время нормы, посвященные рассматриваемым отношениям, содержатся в различных международных и национальных правовых актах, которые не всегда согласуются между собой и не обеспечивают адекватного регулирования лизинга в РФ.

Несмотря на значительное количество правовых исследований, посвященных лизингу, дискуссионными остаются вопросы о его природе, сущности, формах и видах, соотношении понятий «лизинг», «финансовая аренда», «лизинговая» и «инвестиционная деятельность», субъектном составе и структуре лизингового обязательства.

Сложности, связанные с различным толкованием и ошибочным применением отдельных положений действующего законодательства о лизинге, выявила судебная практика, но и последней не свойственно единообразие в разрешении споров, возникающих при осуществлении лизинга.

Изменение действующего законодательства, в результате которого появилась возможность использования лизинга не только в предпринимательских целях, продолжение работы над совершенствованием правовых основ лизинга, способное привести к увеличению числа договоров, на основании которых предмет лизинга приобретает лизингодателем в собственность, нерешенность вопроса об очередности заключения и регистрации договоров о приобретении недвижимого имущества и лизинга недвижимости, неопределенность относительно момента возникновения обязанности по предоставлению недвижимости в лизинг и ее исполнения – главные причины, объясняющие возможность появления нового исследования, посвященного гражданско-правовому регулированию лизинга.

Одно из перспективных направлений лизинга – это лизинг недвижимости, с помощью которого можно получить недвижимое имущество во владение и пользование на определенный срок без единовременной выплаты полной его стоимости. Однако лизингу недвижимости в РФ принадлежит самый маленький сегмент этого рынка.

В России лизингу недвижимости в 2009 г. принадлежало только около 1,6 % на рынке лизинга¹ (без учета лизинга недвижимости в силу закона – абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ), в то время как доля лизинга недвижимости в европейских странах в среднем составляет 17 %², несмотря на неудачи 2009 г., в котором количество новых договоров лизинга недвижимости по сравнению с аналогичным общеевропейским показателем за 2008 г. сократилось на 20,9 %³. В целом, после десятилетия постоянного увеличения доли лизингового сектора в мировой экономике финансовый кризис привел к значительному спаду, и 2009 г. стал самым тяжелым для лизингового бизнеса с 1994 г. (с момента начала сбора и анализа показателей развития лизинга Европейской федерацией национальных лизинговых ассоциаций – Leaseurope).

В 2010 году лизинг недвижимости продемонстрировал резкий прирост (на 298,88 %) и составил 5,08 % от общего рынка лизинга, что связывается с деятельностью ЗАО «Сбербанк Лизинг», заключившего в качестве лизингодателя более 70 % новых договоров лизинга недвижимости в рамках реализации государственных проектов⁴. Остальные лизингодатели ограничились заключением от 1 до 4 договоров лизинга недвижимости, кроме ООО «ЧелИндЛизинг», на счет которого 16 договоров лизинга недвижимости.

Но в 2011 – первом полугодии 2012 сумма лизинговых сделок с недвижимостью на российском рынке вновь сократилась (почти втрое), в то же время сделки с оборудованием выросли в объемах на 22,8 %. Для сравнения – сегмент лизинга недвижимости на общеевропейском рынке в 2011 году сократился лишь на 18,6 %, а сделки с оборудованием выросли на 11,5 %. При этом сделки в сегменте недвижимости сократились на 18,5 % (в 2010-м сокращение составило 13 %). Доля этого сегмента на общеевропейском рынке в 2011 году составляла 9,5 % (и это с учетом ее падения в результате экономической нестабильности). В наиболее же успешный период – в 2006 году – его доля достигала 15,6 %.

Приведенные выше данные рассчитаны в соответствии с методологией Leaseurope, согласно которой под лизингом подразумеваются все его виды лизинговых контрактов (в том числе финансовый лизинг, оперативный лизинг, а также покупка в рассрочку), подпадающие под трактовку стандарта IAS 17.

Если принимать во внимание только сделки с недвижимостью, подпадающие под определение ст. 665 ГК РФ, процент лизинга недвижимости на российском лизинговом рынке окажется еще меньшим. За последние десять лет его доля в новых сделках не превышала 6 %, а среднее значение составляло примерно 2,3 %.

Причинами такого результата являются противоречия и пробелы в законодательстве, которые препятствуют распространению данного вида лизинга в деловой практике, и непрозрачность отечественного рынка недвижимости. Теоретическое исследование правового регулирования лизинга недвижимости может помочь совершенствованию законодательства, что позитивно скажется на развитии лизинга недвижимости в России.

¹ Исследование рынка лизинга по итогам 2009 г. / Информация с официального сайта российской ассоциации лизинговых компаний <http://www.rosleasing.ru/news/?ident=374/> только 9 лизинговых компаний заключили договоры лизинга недвижимого имущества общим количеством 31.

² См.: *Смирнов Е.Е.* Россия на мировом рынке лизинга // Международные банковские операции. 2008. № 3.

³ European Leasing Market Shows 28 Percent Downturn in 2009 // <http://www.worldleasingnews.com>

⁴ обзор рынка лизинга 2010. российская ассоциация лизинговых компаний. с. 5.

Глава I

Понятие и правовая природа договора лизинга недвижимости

§ 1. Экономические основы и правовые особенности лизинга недвижимости

Успешное проведение экономических реформ в РФ во многом зависит от решения задачи технического переоснащения, от нахождения источников инвестиций, обеспечивающих обновление производственно-технической базы при недостаточности собственных ресурсов. Способом, доказавшим свою эффективность и признаваемым одним из ключевых механизмов финансирования бизнеса в настоящее время, является лизинг⁵.

Импульсом для его развития в середине XX века стало увеличение потребностей бурно растущей транспортной системы. Новый вид арендных отношений, заключавшийся в приобретении оборудования и передаче его в аренду лицам, по заявке которых данное оборудование приобреталось, получил распространение в США и странах Западной Европы. Уже в начале 50-х годов прошлого столетия массовый характер приобрела сдача в лизинг транспортным организациям машин, морских судов, самолетов, железнодорожных составов⁶.

Принципиальная идея лизинга состоит в возможности использования финансовых ресурсов лизингодателя с целью приобретения имущества для его последующего предоставления лизингополучателю с возвратом вложений и вознаграждения лизингодателя. Лизингодатель передает лизингополучателю во временное владение и пользование имущество для удовлетворения его потребностей, но экономический смысл заключается в предоставлении лизингодателем финансирования, необходимого для осуществления этой передачи. Данное обстоятельство позволяет исследователям правовой природы лизинга утверждать, что лизинг является одной из форм кредитования, при которой кредитор не выдает заемщику деньги, на которые последний купит конкретную вещь, а сам вкладывает эти деньги в указанную заемщиком вещь и передает их как бы внутри вещи. Выглядит это как передача вещи, хотя реально является передачей сокрытых в вещи денег⁷.

В РФ лизинг является методом государственной поддержки предпринимательства, инструментом технического оснащения производства и обновления основных фондов, способом получения кредита и кредитного дохода, формой инвестиций. Расширение использования лизинга как источника финансирования инвестиций было провозглашено в Плане по реализации основных направлений антикризисных действий и политики модернизации российской экономики⁸.

⁵ См.: European Leasing Market in 2009; Asset Finance and Leasing Trends in 2012 and Prospects for 2013 // <http://www.worldleasingnews.com/news/asset-finance-and-leasing-trends-in-2012-and-prospects-for-2013/>

⁶ См.: Договоры в предпринимательской деятельности / отв. ред. Е.А. Павлодский, Т.Л. Левшина. М., 2008. с. 166.

⁷ См.: Егоров А.В. тезисы вводного доклада на круглом столе «Лизинговая операция: как распутать клубок противоречий» (02 февраля 2012 г.). текст доступен по ссылке: <http://www.privlaw.ru/rshchp.php>

⁸ План по реализации основных направлений антикризисных действий и политики модернизации российской экономики Правительства рф на 2010 год (утв. Правительством рф 02.03.2010) // российская газета. 20.03. 2009 г. № 4872.

В Бюджетном послании Президента РФ была поставлена цель по созданию источников повышения конкурентоспособности российской экономики, ее модернизации и технологического обновления, и на лизинг возлагаются надежды как на средство достижения этой цели⁹.

Распространенность лизинга объясняется экономическими причинами в ситуации, когда возрастающая конкуренция заставляет производителей искать иные, помимо традиционной продажи, пути реализации товара, а иные участники оборота не заинтересованы в приобретении необходимого им имущества в собственность либо не способны его приобрести.

Лизинг обладает чертами аренды и кредита, совмещая их преимущества. Субъекты экономической деятельности, выбирающие лизинг для решения стоящих перед ними задач, видят в нем средство рационального использования своей и чужой собственности посредством продажи своего имущества, передачи в аренду приобретенного имущества, использования арендованного имущества.

Лизинг предоставляет производителям эффективный и сопряженный с низким уровнем риска способ сбыта товара в условиях нехватки у клиентов средств для его покупки или отсутствия заинтересованности в приобретении имущества в собственность.

Лизингополучатели имеют возможность приобретать активы и увеличивать производственные мощности без одновременного и значительного отвлечения собственных денежных средств. Для них лизинг привлекателен тем, что: одновременно осуществляется приобретение имущества и финансирование его приобретения; выполняется «золотое правило финансирования», согласно которому финансирование должно производиться в течение всего срока использования имущества; собственные средства лизингополучатель может использовать на другие цели; позволяет сразу же приступить к деятельности, для которой имущество приобретается в лизинг.

Лизинговые платежи, уплачиваемые лизингополучателем, относятся на себестоимость продукции, то есть средства на их уплату не входят в состав облагаемой налогом прибыли. Субъекты, заключившие договор лизинга, имеют право на применение ускоренной амортизации предмета лизинга.

Лизингодатели, оставаясь собственниками передаваемого в лизинг имущества, имеют дополнительные гарантии возврата вложенных средств. Поскольку имущество остается в собственности лизингодателя, оно выступает в качестве обеспечения исполнения обязательства, что, однако, не препятствует лизингодателю обращаться к иным способам обеспечения исполнения.

Интерес к лизингу возрастает в связи с появившейся возможностью лизинга имущества не только в предпринимательских, но и в иных целях, не противоречащих закону¹⁰. Эта правовая новелла создает основу использованию механизма лизинга для улучшения материальной базы бюджетных учреждений, что позволит им участвовать в решении задач модернизации экономики страны.

Но в отсутствие мер государственной поддержки лизинга и предоставления сторонам гражданско-правового договора лизинга преференций в налоговом, таможенном, инвестиционном законодательстве лизинг лишается своих преимуществ перед обычной арендой либо кредитом, а договор лизинга превращается в договорную конструкцию, не востребованную практикой. Подтверждение этому – реакция на инициативу Минфина РФ, изложенную в программном документе «Основные направления налоговой политики РФ на 2011 год и на пла-

⁹ См.: Бюджетное послание Президента российской федерации от 25 мая 2009 г. «о бюджетной политике в 2010–2012 годах // опубликовано на интернет-портале «российской Газеты» 25.05.2009 г. <http://www.rg.ru/printable/2009/05/25/poslanie.html>.

¹⁰ федеральный закон от 08.05.2010 № 83-ФЗ «о внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений» // сЗ рф 10.05.2010 г. № 19. ст. 2291.

новый период 2012–2013 гг.»¹¹ о пересмотре практики применения ускоренной амортизации вплоть до ее отмены. Данное предложение оценивается лизинговым сообществом не иначе как губительное для лизинга и для процесса обновления производства в реальном секторе экономики России в целом¹².

Следует отметить, что избранное Минфином РФ направление совершенствования амортизационной политики было сохранено в Основных направлениях налоговой политики Российской Федерации на 2012 год и на плановый период 2013 и 2014 годов¹³. В п. 1.2. Раздела II «Меры в области налоговой политики, планируемые к реализации в 2012 году и в плановом периоде 2013 и 2014 годов» признано нецелесообразным предоставление права ускоренной амортизации в отношении любого имущества, являющегося предметом договора финансовой аренды (лизинга).

Применение коэффициента ускоренной амортизации представляется обоснованным только при совершении лизинговых операций, соответствующих задачам модернизации экономики и обновления фондов производственного сектора, поэтому в целях упорядочивания данной меры налогового стимулирования предполагается разработка перечня видов основных средств, в отношении которых при предоставлении (получении) в лизинг к основной норме амортизации может применяться повышающий коэффициент.

Как уже подчеркивалось, лизинг недвижимости в РФ остается самым невостребованным из видов лизинга исходя из типа имущества. Объясняется это как пробелами в законодательстве¹⁴, препятствующими распространению данного вида лизинга в деловой практике, так и особенностями отечественного рынка недвижимости, который характеризуется непрозрачностью, повышенным спросом и недостаточным предложением, тенденцией к постоянному росту арендной платы и повышению стоимости недвижимости¹⁵.

Для того чтобы стимулировать развитие лизинга, необходимо отграничить это явление от смежных, что довольно сложно.

Например, в дефиниции лизинга, предложенной Leaseurope, перечислены возможные предметы лизинга, подчеркнута целевая направленность лизинга и особенность положения лизингодателя: «Лизинг – это договор аренды завода, промышленных товаров, оборудования, недвижимости для использования их в производственных целях лизингополучателем. В то время как товары покупаются лизингодателем, и он сохраняет за собой право собственности на весь период действия договора лизинга»¹⁶. Сущностных признаков лизинга из этой формулировки не усматривается, и в целом на первой сессии Leaseurope было отмечено, что никто не может точно определить, что же такое лизинг¹⁷.

Конвенция УНИДРУА О международном финансовом лизинге, принятая 22 мая 1988 г. в Оттаве на конференции ООН трактует финансовый лизинг как сделку, включающую следующие характеристики:

1) арендатор определяет оборудование и выбирает поставщика, не полагаясь в первую очередь на опыт и суждение арендодателя;

¹¹ основные направления налоговой политики российской федерации на 2011 год и на плановый период 2012 и 2013 годов одобрены Правительством рф 20.05.2010.

¹² См.: *Акиндинова А.Ю.* Проблемы и перспективы консолидации лизинговых компаний // *Лизинг*. 2010. № 11. с. 10.

¹³ основные направления налоговой политики российской федерации на 2012 год и на плановый период 2013 и 2014 годов (одобрено Правительством рф 07.07.2011) // *социальный мир*. № 35. 2011. с. 19–25.

¹⁴ См.: *Блишков О.Е.* Правовое регулирование финансовой аренды (лизинга) недвижимости: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2000. с. 7.

¹⁵ См.: *Ковышев С.Л.* Лизинговые сделки. рекомендации по избежанию ошибок. М., 2008. с. 124.

¹⁶ Цит. по: *Харитонова Ю.С.* Договор лизинга. М., 2002. с.26.

¹⁷ *Кабатова Е.В.* *Лизинг: понятие, правовое регулирование, международная унификация.* М., 1991. с.14

2) оборудование приобретает арендодателем в связи с договором лизинга, который, и поставщик осведомлен об этом, заключен или должен быть заключен между арендодателем и арендатором;

3) периодические платежи, подлежащие выплате по договору лизинга, рассчитываются, в частности, с учетом амортизации всей или существенной части стоимости оборудования.

В Модельном законе о лизинге, принятом резолюцией УНИДРУА 18 ноября 2005 г.¹⁸, подразумевается, что термин «лизинг» охватывает собственно аренду, ее производные и финансовую аренду. Договором финансовой аренды является договор аренды, обладающий следующими особенностями:

1) арендатор указывает имущество и выбирает поставщика;

2) арендодатель приобретает имущество в связи с договором аренды, и поставщик осведомлен об этом факте;

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

На характеристику договора в качестве договора лизинга не влияет наличие или отсутствие обязанности арендатора приобрести в собственность все либо часть арендуемого имущества.

Из приведенных положений заметен общий подход и Конвенции и Модельного закона к договору лизинга как договору, арендному по своей природе, но обладающему значительной спецификой. К тому же, прослеживается стремление избежать дефиниций и определить сложное явление через его существенные признаки, что представляется полезным примером для законодателя. Однако и в этих определениях трудно отграничить лизинг как систему имущественных отношений от договора лизинга, эти отношения опосредующий и придающий им правовую форму.

Германский цивилист Х. Бюшген отмечает, что предварительное объяснение лизинга через такие его аспекты, как «возмездная передача в пользование средств производства» и «особая форма покрытия нужд в основных средствах» дает лучшее представление о лизинге, поскольку подводит к анализу его экономических предпосылок, специфических форм и функций в хозяйственной практике»¹⁹.

Основные признаки лизинга как особого вида арендных отношений можно расположить в следующем порядке:

1) предмет, передаваемый в лизинг, специально приобретает лизингодателем для целей и по спецификации лизингополучателя;

2) срок лизинга, как правило, является длительным и охватывает весь период эффективной службы предоставленного имущества, определяемый с применением ускоренной амортизации предмета лизинга;

3) общая сумма лизинговых платежей за пользование предметом лизинга включает его стоимость с учетом амортизации, проценты за пользование предоставленными денежными средствами и оплату услуг лизингодателя;

4) по истечении срока лизинга лизингополучателю часто предоставляется право приобрести предмет лизинга в собственность по остаточной стоимости. Однако не исключается возможность и других действий сторон, таких как возврат предмета лизинга лизингодателю.

Во многих правопорядках отношения, не обладающие системой этих признаков, например, оперативный лизинг, признаются обычными арендными сделками. Однако выделение

¹⁸ нормы этого закона не имплементированы в российское законодательство, с текстом закона на русском языке можно ознакомиться по ссылке <http://www.unidroit.org/russian/modellaws/2008leasing/s-59a-17-r.pdf>.

¹⁹ Büschgen H. E. Praxishandbuch Leasing. München, 1998. S. 3. Oxford Library.

финансового и оперативного лизинга как основных видов лизинга свойственно для правовой системы США, в то время как в доктрине и законодательстве континентальной Европы преобладает позиция, согласно которой лизингом признается только финансовый лизинг²⁰.

В современном российском законодательстве о лизинге оперативный лизинг также не отнесен напрямую к видам лизинга, что представляется верным в целях воспрепятствования совершению притворных лизинговых сделок. Общая сумма лизинговых платежей зависит от срока лизинга и амортизации предмета лизинга. Если такой зависимости нет, возникает вопрос о наличии в действиях сторон разумных хозяйственных мотивов, не направленных к получению необоснованной налоговой экономии.

Развитие лизинговых отношений привело к тому, что оставаясь видом аренды, лизинг, в свою очередь, может быть разделен на несколько видов.

В Законе о лизинге выделяется внутренний и международный лизинг, различаемый в зависимости от принадлежности субъектов лизинга к одной или разным странам.

Снятие ограничения по субъектному составу лизинговых отношений и использованию предмета лизинга только в предпринимательских целях позволяет выделить лизинг, субъектами которого выступают индивидуальные и коллективные предприниматели, и лизинг с участием лизингополучателей, не осуществляющих предпринимательскую деятельность²¹. Эта правовая новелла создает основу для использования лизинга в целях улучшения материальной базы учреждений и способствует развитию лизинга с участием физических лиц – потребителей.

В зависимости от типа имущества, являющегося предметом лизинга, он подразделяется на распространенный в деловой практике лизинг движимого имущества и лизинг недвижимости, возникший в ответ на новые потребности субъектов экономической деятельности. Лизинг недвижимости как вид лизинга представляет собой отношение по предоставлению во владение и пользование объектов недвижимости за плату и на срок, определяемый с учетом сроков полезного использования движимого имущества.

Отличия правового регулирования лизинга недвижимости от лизинга движимого имущества обусловлены правовым режимом недвижимости, в том числе, особыми требованиями к оформлению прав на недвижимое имущество и форме сделок с недвижимостью, что дает возможность обеспечить больший контроль за их совершением.

Применительно к лизингу недвижимости это означает сопоставление признаков возникающего отношения с признаками лизинга в каждом конкретном случае. Это также обеспечивает проверку договоров, на основании которых предмет лизинга приобретает лизингодателем в собственность, что позволяет расширить их круг, т. к. опасность совершения мнимой либо притворной сделки для получения необоснованной налоговой экономии здесь существенно ниже, нежели в отношениях по лизингу движимого имущества.

Государственная регистрация прав, являясь способом охраны и защиты прав на недвижимость, служит гарантией соблюдения интересов участников лизинга, в первую очередь, лизингодателя, что в целом увеличивает доверие к лизингу недвижимости.

В отличие от купли-продажи и подряда лизинг позволяет получать недвижимость во владение и пользование, а не в собственность, но при этом лизингополучатель имеет возможность использовать недвижимое имущество в своих целях без отвлечения значительной части собственных денежных средств и не прибегая к дополнительным источникам финансирования.

Лизинг по сравнению с арендой недвижимости представляет собой более долгосрочные и стабильные отношения (договоры аренды зачастую заключаются на срок менее года).

²⁰ J. Poczobut. Umowa leasingu w prawie krajowym i międzynarodowym. Warszawa. 1996. S. 46.

²¹ ст. 14 Федерального закона от 08.05.2010 г. № 83-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений» // СЗ РФ 10.05.2010. № 19. ст. 2291.

Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Возможность изменения размера лизинговых платежей предусмотрена и Законом о лизинге, причем этот размер допустимо изменять не чаще чем один раз в три месяца (п. 2 ст. 28 Закона о лизинге). Но из-за связи размера лизинговых платежей со сроком договора лизинга, размер и способ уплаты лизинговых платежей, как правило, устанавливается при заключении договора лизинга и более не изменяется. Это обстоятельство выгодно отличает лизинг недвижимости от аренды или коммерческого найма, поскольку арендодатели (наймодатели) регулярно пользуются своим правом на увеличение размера арендной платы.

В договоре аренды не предусматривается право арендатора выкупить в собственность используемую недвижимость (за исключением аренды с правом выкупа). Лизинг при наличии в договоре условия о выкупе объекта недвижимости такую возможность предоставляет, и не только предпринимателям.

Лизинг имеет весомые преимущества не только перед арендой, но и перед приобретением коммерческой недвижимости в кредит, обеспеченный ипотекой, т. к. высокие требования банков к финансовому состоянию заемщиков затрудняют получение кредита для приобретения недвижимости. Несмотря на то, что расходы лизингополучателя зачастую превышают расходы на приобретение недвижимости в кредит, поскольку срок договора лизинга обычно больше срока кредитного договора, именно лизинг является инструментом, предоставляющим возможность приобретения коммерческой недвижимости для индивидуальных и коллективных предпринимателей в сфере малого и среднего бизнеса.

Для ипотеки коммерческой недвижимости желательно, чтобы ее предметом была недвижимость, обладающая высокой ликвидностью. Требования кредитора к объекту, под залог которого выдается кредит, не всегда совпадают с требованиями заемщика. Напротив, объект недвижимости, передаваемый в лизинг, полностью отвечает требованиям лизингополучателя.

Так как объект недвижимости в течение срока лизинга находится в собственности лизингодателя, который является заемщиком перед банком при необходимости дополнительного финансирования лизинговой операции, у лизингополучателя отсутствует необходимость предоставлять залог для обеспечения исполнения обязательства перед лизингодателем. Еще один плюс – наличие заключенного договора лизинга не влияет на состояние кредитной истории лизингополучателя.

В случае с лизингополучателями – физическими лицами, не осуществляющими предпринимательскую деятельность, лизингодатели, оставаясь собственниками предоставляемого в лизинг жилья, учитывают его на своем балансе и являются плательщиками налога на имущество. Для содействия развитию лизинга жилой недвижимости допустимо предусмотреть снижение налогового бремени для этой категории лизингодателей, чтобы стимулировать их к заключению договоров лизинга жилой недвижимости.

Продажа недвижимости для предоставления ее в лизинг позволяет существенно увеличить число потенциальных покупателей и этим может быть привлекательна для продавцов и застройщиков.

Отличительной особенностью лизинга недвижимости является то, что обладая преимуществами перед иными способами приобретения недвижимости, он в каждом индивидуальном случае предоставляет возможность выбора оптимальной схемы приобретения недвижимости. Недвижимость передается лизингополучателю в результате исполнения участниками лизинга обязанностей, возникающих из двух договоров: договора лизинга недвижимости и договора о приобретении недвижимости в собственность лизингодателя. Более подробно эти договоры будут анализироваться ниже.

Выбор конкретного договора, на основании которого недвижимость приобретается лизингодателем в собственность для передачи в лизинг, может осуществляться совместно

лизингодателем и лизингополучателем на стадии заключения договора лизинга недвижимости. Например, для лизинга коммерческой недвижимости, бывшей в эксплуатации, это может быть договор купли-продажи; для лизинга недвижимости, которой еще нет в наличии – договор строительного подряда или договор участия в долевом строительстве.

Термин «лизинг» достаточно многозначен и используется не только в правовых исследованиях. Отечественный законодатель первоначально усмотрел в лизинге вид предпринимательской деятельности, направленный на инвестирование временно свободных или привлеченных финансовых средств в имущество, передаваемое по договору физическим и юридическим лицам на определенный срок²². В утвержденном Постановлением Правительства РФ от 29 июня 1995 г. № 633 «О развитии лизинга в инвестиционной деятельности»²³

Временном положении о лизинге эта позиция была несколько скорректирована в сторону понимания лизинга как правовой категории, что соответствовало подходу Конвенции УНИДРУА 1988 г. к лизингу, в первую очередь, как к гражданско-правовому обязательству. Лизинг в п. 1 Временного положения определялся как вид предпринимательской деятельности, направленной на инвестирование временно свободных или привлеченных финансовых средств, когда по договору финансовой аренды (лизинга) арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность обусловленное договором имущество у определенного продавца и предоставить это имущество арендатору (лизингополучателю) за плату во временное пользование для предпринимательских целей.

В Законе о лизинге сохранился взгляд на лизинг как на экономико-правовую категорию, о чем свидетельствует формулировка ст. 2. Но правоотношение не порождает, а опосредует экономическое отношение, поэтому лизинг как *совокупность правовых и экономических отношений* (курсив мой. – И.К.) объектом правового регулирования быть не может. Правовое отношение представляет собой то, что правом уже урегулировано, в том числе, через создание определенных договорных конструкций. Это идеальная модель, с которой соотносятся реальные действия участников оборота. Недаром главы ГК РФ называются, к примеру, «Купля-продажа», «Аренда», «Подряд» (т. е. обозначают отношения, подвергающиеся правовому регулированию), а не «Договор купли-продажи», «Договор аренды», «Договор подряда».

И еще одно замечание по терминологии ст. 2 Закона о лизинге. Представляется, что лизинг – это не совокупность, а система отношений, т. е. ограниченное множество элементов, находящихся в устойчивых, упорядоченных и соподчиненных друг другу структурных взаимосвязях. Напротив, совокупность является случайным набором хаотично расположенных и произвольно составленных элементов²⁴.

За время, прошедшее с момента принятия Указа № 1929, термин «лизинг» закрепился как в российских нормативных актах, так и в деловой практике. Однако в правовых актах подчас происходит смешение понятий, и рассматриваемые отношения, а также договор, их опосредующий, именуется: «лизинг», «финансовая аренда», «финансовая аренда (лизинг)».

Слово «leasing» появилось в английском языке как производное от слова lease, которое переводится как «аренда», «наем»²⁵. В русском языке термин «лизинг» возник даже не как перевод иностранного понятия, а как транскрипция, написанная русскими буквами, для обозначения нового для отечественной деловой практики явления.

²² Указ Президента РФ от 17 сентября 1994 г. № 1929 «о развитии финансового лизинга в инвестиционной деятельности» (далее – Указ № 1929) // СЗ РФ. 1994. № 22. ст. 2463.

²³ СЗ РФ. 1995. № 27. ст. 2591. В данное постановление вносились изменения и дополнения постановлением Правительства РФ от 23 апреля 1996 г. № 528 (СЗ РФ. 1996. № 18. ст. 2154).

²⁴ См.: *Миropов В.В.* философия: Учебник. М., 2008. с. 173; философия. Часть вторая: Основные проблемы философии: Учеб. пособие для ВУЗов / Под ред. проф. В.И. Кириллова. М., 2002. с. 40.

²⁵ новый англо-русский словарь / Под ред. проф. В.К. Мюллера. М., 1998. с. 414.

В результате термин получил множество значений. Лизинг воспринимается и как соответствующая система экономических отношений, и как договор, опосредующий эти отношения. Не добавил ясности и отечественный законодатель, введя понятие «финансовая аренда» в качестве синонимичного понятию «лизинг» в ГК РФ и Закон о лизинге. Термин «финансовый лизинг» использовался в первых официальных документах, посвященных лизингу, а также в первоначальном тексте Закона «О лизинге».

Нет и единых международных понятий «лизинг», «финансовый лизинг», «финансовая аренда»²⁶. Англоязычный вариант Конвенции УНИДРУА «О международном финансовом лизинге» оперирует словосочетанием «financial leasing», но стороны договора лизинга названы «lessor» и «lessee», что на русский язык можно перевести и как лизингодатель – лизингополучатель и как арендодатель – арендатор соответственно.

Нормы ГК РФ базируются на положениях Оттавской конвенции, в которой закреплён только один из видов лизинга, известных англо-американскому праву, а именно финансовый лизинг.

При включении в ГК РФ норм о лизинге отечественный законодатель решил превратить словосочетание «финансовый лизинг» в «финансовую аренду», которое и должно характеризовать российское понимание лизинга. Поэтому согласно нормам российского права лизинг может быть только финансовым по терминологии Оттавской конвенции.

Понятие «финансовая аренда» используется в Международном стандарте бухгалтерского учета IAS 17 (Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) 17 «Аренда»), выпущенном Комитетом по Международным стандартам бухгалтерского учета в сентябре 1982 г.²⁷. Согласно этому стандарту, правила учета арендных операций определяются экономическим содержанием сделки, что приводит к необходимости рассматривать два основных вида аренды:

- финансовая аренда (практически все риски и преимущества собственника переходят к арендатору, который отражает аренду в балансе как актив и как обязательство по выплате будущих арендных платежей);
- оперативная аренда.

Федеральным законом от 27.07.2010 г. № 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности»²⁸ вводятся новые требования к составлению, представлению и публикации консолидированной бухгалтерской отчетности, которую теперь в соответствии с МСФО обязаны составлять кредитные и страховые организации, иные организации, ценные бумаги которых допущены к обращению на торгах фондовых бирж и (или) иных организаторов торговли на рынке ценных бумаг, а также иные юридические лица в случаях, установленных законом либо учредительными документами. Но российские правила учета не предусматривают классификацию аренды по экономическому содержанию сделки. Для целей бухгалтерского учета выделяются:

- финансовая аренда (лизинг), порядок учета которой установлен Приказом Минфина России от 17.02.1997 г. № 15 «Об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга» (Применяется в настоящее время с учетом действующего Плана счетов и Инструкции по его применению²⁹);
- аренда, кроме финансовой, порядок учета которой не установлен отдельным документом, а осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99), утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 г. № 32н (ред. от

²⁶ См.: Юсваля Ю. В. Понятие финансовой аренды и ее регулирование в международном частном праве. // Актуальные проблемы гражданского права: сборник статей. Вып. 5 / Под ред. В. В. Витрянского. М., 2002. с. 485.

²⁷ Leasing finance. Euromoney Publications, 1985.

²⁸ сЗ рф. 02.08.2010. № 31. ст. 4177.

²⁹ См.: Приказ Минфина рф от 07.05.2003 г. № 38н // финансовая газета. № 22. 2003 г. Приказ Минфина рф от 18.09.2006 г. № 115н // финансовая газета. № 46. 2006 г.

27.11.2006 г.³⁰), и Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 г. № 33н (ред. от 27.11.2006 г.³¹).

Таким образом, употребление терминов «финансовая» и «оперативная» аренда, которые в некоторых случаях не совсем верно переводят как «финансовый» либо «оперативный» лизинг, связано с правилами бухучета, а не с правовой характеристикой сделки. С признанием лизинга в бухгалтерском учете была реализована идея преимущества экономической сущности сделки над ее правовой формой. Это потребовало переосмысления традиционного представления о том, что имущество может отражаться только в финансовой отчетности собственника, а лицо, не являющееся собственником, не вправе отражать его в своей отчетности. В связи с этим следует отметить подход Закона о лизинге, ст. 31 которого позволяет учитывать предмет лизинга как на балансе лизингодателя, так и на балансе лизингополучателя в зависимости от договоренности между контрагентами.

Е.В. Кабанова обращает внимание на тот факт, что ГК РФ и Закон о лизинге используют различную терминологию для обозначения сторон договора: «В ГК РФ это арендодатель и арендатор, а в Законе о лизинге лизингодатель и лизингополучатель. Третий участник лизинга в обоих документах определяется одинаково – продавец»³². Это различие, отражающее отношение к правовой природе лизинга, носит концептуальный характер, т. к. если в соответствии с ГК РФ лизинг является разновидностью аренды, то в Законе лизинг рассматривается как особый вид инвестиционной деятельности. На том, что Закон о лизинге регламентирует лизинг, в основном, как форму инвестиций в средства производства настаивает в диссертационном исследовании Ю.Н. Кашеварова³³.

Правовое положение лизингодателя и лизингополучателя действительно существенно отличается от правового положения арендодателя и арендатора, поэтому для обозначения сторон договора лизинга рекомендуется использовать только термины «лизингодатель» и «лизингополучатель», избегая названий «арендодатель» и «арендатор», а учитывая значительную разницу в юридической природе лизинга и аренды, предлагается отказаться от термина «финансовая аренда» и ввести употребление термина «лизинг».

Правовой формой существования экономического лизингового отношения, имеющего своим объектом недвижимость, выступает договор лизинга недвижимости, заключенный между лизингодателем (лицом, осуществляющим лизинговую деятельность) и лизингополучателем, и договор о приобретении предмета лизинга в собственность, заключенный между лизингодателем и его контрагентом, которым, помимо продавца предмета лизинга, может быть иное лицо, обладающее правом собственности на предмет лизинга или создающее предмет лизинга для лизингодателя. Наряду с договором купли-продажи, который установлен в российском законодательстве как единственный договор, на основании которого лизингодатель вправе приобрести предмет лизинга в собственность (п. 2 ст. 15 Закона о лизинге), для этой цели могут использоваться иные договоры (п. 2 ст. 218 ГК РФ), что будет обосновано далее.

Объектом этого вида лизинга является недвижимость. Авиационные, морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, отнесенные абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимому имуществу, имеют специальный правовой режим, не совпадающий с правовым режимом, установленным законодателем для классической недвижимости. Их следует выделить в отдельную группу движимых вещей, к обороту и эксплуатации которых предъявляются особые

³⁰ российская газета, № 116, 22.06.1999. № 117. 23.06.1999.

³¹ российская газета, № 116, 22.06.1999. № 117. 23.06.1999.

³² Кабанова Е.В. От лизинга национального к лизингу международному // развивая идеи Августа рубанова. Человек и его время: Жизнь и работа Августа рубанова / сост. и отв. ред. О.А. Хазова. М., 2006. с. 287.

³³ См.: Кашеварова Ю.Н. финансовая аренда как форма инвестиций: Авто-реф... дисс. канд. юрид. наук. М., 2008. с. 15–16.

требования. Как следствие, лизинг судов, составляющий большую часть «лизинга недвижимости», должен быть отнесен к лизингу движимого имущества.

Действующее законодательство в ст. 666 ГК РФ и ст. 3 Закона о лизинге налагает запрет на предоставление в лизинг земельных участков. Однако лизинг по ГК РФ – это вид аренды, главными отличительными чертами которого является приобретение лизингодателем специально выбранного предмета лизинга в собственность, срок, порядок определения лизинговых платежей, особое распределение прав и обязанностей между его участниками, освобождающее лизингодателя от большинства обязанностей арендодателя и наделяющее лизингополучателя определенными правами и обязанностями по договору о приобретении предмета лизинга.

Никаких отличий по составу объектов лизинга по сравнению с объектами аренды, обусловленных природой лизинга, нет. Они созданы волей законодателя. Поэтому полезным видится устранение ограничения по лизингу земельных участков, т. к. лизинг земельных участков способен придать импульс развитию рынка земельных участков, предоставляемых для жилищного и иного строительства, созданию промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и т. п.³⁴.

Своеобразие лизинга недвижимости в значительной степени определяется спецификой его объектов. Однако лизингу недвижимости присущи и общевидовые особенности правового положения участников лизинга.

Ст. 4 Закона о лизинге, исходя из понимания лизинга как экономической операции, называет трех субъектов лизинга: лизингодателя, лизингополучателя и продавца.

Лизингополучатель – это физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга обязано принять предмет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и пользование.

Среди типичных лизингополучателей в деловой практике выделяются собственники новых объектов коммерческой недвижимости, которые прибегают к лизингу для рефинансирования дорогих и краткосрочных строительных кредитов. Лизинговая компания покупает у клиента объект недвижимости, тот рефинансирует свою задолженность по объекту и получает его в долгосрочный лизинг.

Вторая группа лизингополучателей – это прежние арендаторы объектов недвижимости. Лизинговая компания финансирует большую долю стоимости объекта, после чего он передается в лизинг получателю. Лизинг коммерческой недвижимости особенно эффективен для недавно построенных объектов, в связи с тем, что есть возможность применения коэффициента ускоренной амортизации до 3 и отложенной во времени уплатой налога на прибыль. Кроме того, все платежи по лизингу относятся на себестоимость. Амортизация при лизинге списывается быстрее, соответственно, быстрее снижаются остаточная стоимость объекта и сумма налога на имущество. В итоге здание, приобретенное с помощью лизинга, может оказаться ощутимо дешевле, чем при покупке его с оформлением банковского кредитования.

Лизингодатель – контрагент лизингополучателя по договору лизинга. Лизингодателем может быть физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных и (или) собственных средств приобретает в ходе реализации договора лизинга в собственность имущество и предоставляет его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности на предмет лизинга.

Среди лизингодателей ст. 5 Закона о лизинге выделяет лизинговые компании, к которым относятся коммерческие организации, уполномоченные в соответствии со своими учредительными документами на ведение лизинговой деятельности.

³⁴ См.: ст. 1 федерального закона от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ «о содействии развитию жилищного строительства» // российская газета. 30.07. 2008 г. № 160.

Лизингодателей, работающих в области лизинга недвижимости, сравнительно немного. В 2010 году среди них было 30 компаний, в 2011 году – 34. Это объясняется тем, что в лизинге недвижимости стоимость объектов по сравнению с другими сегментами велика и позволить себе активно выступать на этой сцене могут лишь крупные игроки, особенно крупные финансовые структуры с государственным участием. Сегмент характеризуется высокой концентрацией (на топ-10 компаний в 2011 году приходилось 84 % новых сделок, за первое полугодие 2012 на топ-10 приходится уже 91 % сделок) и волатильностью участников. На 1 января 2010 и 2011 годов и 1 июля 2012 года только шесть компаний дважды попадали в десятку лидеров рынка.

Третьим участником лизинга является продавец – физическое или юридическое лицо, которое продает лизингодателю в обусловленный срок имущество, являющееся предметом лизинга. Согласно формулировке Закона о лизинге, в качестве продавца (контрагента лизингодателя по договору о приобретении предмета лизинга) может выступать лицо, которое обладает имуществом, предназначенным для передачи в лизинг, на праве собственности.

Поскольку в соответствии с п. 2 ст. 455 ГК РФ предметом договора купли-продажи может быть как товар, имеющийся в наличии у продавца в момент заключения договора, так и товар, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара (договор купли-продажи будущей вещи), отсутствие у продавца в момент заключения договора права собственности на имущество само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным³⁵.

Наряду с продавцом по договору купли-продажи, недвижимость в собственность лизингодателя, при внесении соответствующих изменений в законодательство, может передаваться его контрагентом по иному гражданско-правовому договору о приобретении предмета лизинга, поскольку отношения по лизингу недвижимости способны возникать из договора лизинга недвижимости и договора купли-продажи, мены, подряда, договора долевого участия в строительстве или смешанного договора, содержащего элементы вышеперечисленных договоров. В дальнейшем этот участник лизинга будет именоваться продавцом или контрагентом лизингодателя, либо будет приводиться его полное наименование.

Можно ли поставить знак равенства между понятиями «субъект лизинга недвижимости» и «сторона договора лизинга недвижимости»?

В настоящем исследовании не ставится цель разрешить спор о том, что важнее для совершения сделки – воля или волеизъявление³⁶. Ограничимся ссылкой на позицию профессора В.А. Рясенцева, считавшего сделку единством субъективного элемента – воли и объективного элемента – изъяснения воли³⁷. Причем закон в различных случаях признает приоритет либо первого, либо второго из формирующих сделку элементов³⁸. Верным видится мнение Ю.С. Гамбарова, который писал, что воля вступает в область права как действие, обнаруживающееся вовне и распознаваемое в форме волеизъявления, поэтому воля и волеизъявление в юридическом смысле нераздельны³⁹.

Для возникновения правоотношения из договора лизинга недвижимости необходимо и достаточно совпадения воли и волеизъявлений двух лиц – лизингодателя и лизингополучателя.

³⁵ Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. № 9. 2011.

³⁶ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. с. 169; Рабинович Н. В. Недействительность сделок и ее последствия. Л., 1960. с. 6 и далее.

³⁷ советское гражданское право: Учебник. В 2 т. т. 1. изд. 3-е, испр. и доп. / Под ред. о. А. Красавчикова. Часть I. М., 1985. с. 195.

³⁸ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. с. 173.

³⁹ См.: Гамбаров Ю.С. Гражданское право. общая часть. М., 2003. с. 713.

Фигура третьего участника появляется на более позднем этапе лизинга и только в случае, если упомянутые лица пришли к соглашению об установлении договорного лизингового обязательства⁴⁰.

Продавец будет участником лизинга и стороной договора, опосредующего приобретение права собственности лизингодателя на предмет лизинга, но не стороной договора лизинга.

Конвенция УНИДРУА 1988 г. в качестве основания возникновения отношений по поводу финансового лизинга оборудования называет один, но комплексный юридический факт – трехстороннюю сделку, порождающую взаимосвязанные пары отношений между: 1) лизингодателем и лизингополучателем; 2) лизингодателем и продавцом; 3) лизингополучателем и продавцом.

Основанием возникновения первых двух пар выступают, соответственно, договоры лизинга и поставки. Правоотношение, возникающее между лизингополучателем и поставщиком, не имеет специального основания, а вытекает из самого факта совершения трехсторонней сделки, предполагающей согласование воли трех участников.

Близкий к такому пониманию подход предлагает в диссертационном исследовании Т.А. Коннова, которая считает, что лизинговые отношения оформляются двумя договорами и включают в себя весь комплекс взаимосвязей, существующих между его участниками: лизингополучателем, лизингодателем и продавцом имущества. Договор лизинга имеет двусторонний характер, а лизинг как система отношений между тремя сторонами является трехсторонней сделкой. Основанием возникновения правоотношения между продавцом и лизингополучателем выступает совершаемая лизингодателем односторонняя сделка по уведомлению продавца о целях использования приобретаемого имущества. Уведомление устанавливает связь между договорами лизинга и купли-продажи⁴¹. В материалах судебной практики также проводится мысль о том, что продавец может считаться субъектом лизинговой операции при соблюдении норм материального права, указывающих на обязательность информирования продавца о судьбе приобретаемого у него имущества⁴².

Лизингодатель и лизингополучатель в договоре лизинга согласовывают все вопросы, касающиеся будущих взаимоотношений с продавцом. А последний, как установлено в ст. 667 ГК РФ, может узнать о заключенном договоре лизинга только от лизингодателя, поэтому, как предполагает Т.А. Коннова, если лизингодатель исполнит свою обязанность по покупке лизингового имущества, но не уведомит продавца о заключенном договоре лизинга, лизинговое правоотношение не возникнет⁴³.

В некотором смысле здесь усматривается параллель с конструкцией *culpa in contrahendo* в ее западноевропейском понимании, когда на преддоговорной стадии отношений «обнаруживается» договор⁴⁴. Английский исследователь Ричард Стоун пишет о том, что для правильной квалификации преддоговорной ответственности необходимо учитывать юридические последствия преддоговорных отношений. Так, для решения вопроса о включении обещания действовать определенным образом в договор в качестве его составной части либо, напротив, признания обещания юридически необязательным, следует обращать внимание на влияние обещания на поведение другой стороны⁴⁵.

⁴⁰ См.: Гражданское право. Часть вторая. отв. ред. *Мозолин В.П.* (Автор главы – *Богачева Т.В.*). М., 2004. с. 197.

⁴¹ *Коннова Т.А.* Договор финансовой аренды (лизинга) // Законодательство. 1998. № 9. с. 16. Она же. Лизинговые отношения в российском гражданском праве: Дисс... канд. юрид. наук. М., 2002. с. 41.

⁴² См.: Постановление ФАС северо-Кавказского округа от 01.03.2005 г. № Ф08-502/05 // <http://www.fassko.arbitr.ru/>.

⁴³ См.: *Коннова Т.А.* Договор финансовой аренды (лизинга). с. 16.

⁴⁴ См.: Ежегодник сравнительного правоведения 2002. М., 2003. с. 292–311.

⁴⁵ См.: *Stone R.* The Modern Law of Contract. London, New York, 2008. P. 100.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.