



УДК 347.4

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ДОГОВОРА ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ (ЛИЗИНГА) В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Чернов Василий Алексеевич

студент факультета истории и права

Смоленский государственный университет, г. Смоленск

Аннотация. Договор финансовой аренды (лизинга) является относительно новым правовым инструментом в Российской Федерации. Он позволяет сторонам заключить соглашение по передаче в аренду определенного актива с правом выкупа (или без такового) по окончании установленного договором срока. Данный договор тесно связан с другими видами договоров и имеет ряд особенностей. В статье предлагаются направления по совершенствованию отечественного законодательства в области регулирования договора лизинга.

Ключевые слова: договор финансовой аренды (лизинга), лизингодатель, лизингополучатель, подрядчик, возвратный лизинг, недвижимое имущество.

Договор финансовой аренды (лизинга) – это соглашение, которое позволяет одной стороне сделки приобрести определенное имущество для последующей передачи во временное владение и пользование своему контрагенту. Лизинг является разновидностью инвестиционной деятельности. Сделки в рамках договора лизинга в первую очередь направлены на развитие внеоборотных активов предприятий и организаций.

Регулируются такие гражданско-правовые договоры Конвенцией УНИДРУА о международном финансовом лизинге, Федеральным законом от 29 октября 1998 г. N 164-ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)" и Гражданским кодексом РФ (Глава 34 «Аренда», параграф 6 «Финансовая аренда (лизинг)»).

В лизинговой сделке, в отличие от арендной, принимают участие три стороны: лизингодатель, лизингополучатель и продавец предмета лизинга. Регулирующий отношения сторон договор финансовой аренды тесно связан с такими договорами, как: договор купли-продажи, кредитный договор, договор страхования.

Договор лизинга является ценным инструментом для отечественных предпринимателей. Он предоставляет ряд особых преимуществ по сравнению с кредитным или классическим арендным договорами. Поэтому его регулирование и развитие является важным аспектом российской юриспруденции.

Существует ряд проблем, связанных с договором лизинга, решение которых поможет расширить область применения данного вида договора. Один из таких вопросов касается



основания приобретения предмета лизинга. Так, если лизингополучатель желает взять в аренду предмет лизинга, которого нет в готовом виде, то лизингодатель не может заказать такой предмет у подрядчика, тем самым включив его в отношения финансовой аренды и заключив с ним договор подряда. Сейчас отечественное законодательство позволяет приобретать только готовый объект. В результате этого увеличиваются трансакционные издержки, т.к. в сделку необходимо включить как подрядчика, так и поставщика.

Ввиду вышеизложенного предлагается закрепить возможность финансирования для приобретения имущества по договору лизинга, которое необходимо изготавливать. Тем самым внести соответствующие изменения в ст. 665 ГК РФ «Договор финансовой аренды» и ст. 4 Федерального закона от 29.10.98 N 164-ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)", а также редактировать другие положения этих нормативных актов, содержащие указание на продавца, упоминанием и о подрядчике.

Следующий вопрос касается возвратного лизинга. Возвратный лизинг позволяет лизингополучателю продать свое имущество лизингодателю или лизинговой компании, а затем арендовать это же имущество, но уже на платной основе. Экономический смысл возвратного лизинга состоит в обеспечении финансированием деятельности продавца имущества. С гражданско-правовой позиции проблем с такими договорами не возникает. Однако, налоговые органы считают такую сделку «налоговой схемой» из-за того, что возвратный лизинг позволяет уменьшить налоговую нагрузку на бизнес, и предъявляют претензии. Это препятствует широкому распространению лизинговых сделок.

Для снятия риска налоговых претензий российское законодательство может закрепить понятие возвратного лизинга в Федеральном законе от 29.10.98 N 164-ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)", тем самым обозначив, что такие отношения не могут считаться «схемой».

Немаловажным является вопрос о лизинге земельных участков. Сейчас отечественное законодательство дает возможность заключать договор лизинга земельных участков только в связке с другими объектами недвижимости, исходя из принципа единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости.

Но для повсеместного развития сельского хозяйства, промышленности и других видов предпринимательской деятельности, а также для популяризации малоэтажного домостроительства необходимы инструменты, которые смогут помочь быстро и легко получать земельные наделы. Поэтому рекомендуется внести поправки в законодательство, которые позволят заключать сделки по поводу покупки и сдачи в финансовую аренду земельных участков.

Законопроект подобного рода необходимо тщательно проработать во избежание появления большого количества судебных споров. Рекомендуется протестировать законопроект



в отдельных субъектах Российской Федерации прежде, чем утверждать его на всей территории страны.

Несомненно, данный законопроект очень важен, т.к. Россия является самой большой страной в мире по площади территории, имеет огромные земельные участки, которые находятся в свободном гражданском обороте. К сожалению, большинство из них находятся в запустении. Поэтому необходимо расширить полномочия договора лизинга, тем самым позволив предпринимателям и частным лицам получать землю быстро, просто и с минимальными финансовыми рисками.

Подводя итог, отметим, что договор финансовой аренды (лизинга) является надежным и доступным инструментом для получения финансирования отечественному бизнесу. Поэтому необходимо продолжить работу по обозначенным проблемам, разрабатывать новые и развивать имеющиеся нормативно-правовые акты, делая лизинговые соглашения более привлекательными и доступными.

Также Правительству Российской Федерации нельзя оставаться в стороне, а необходимо оказывать различные меры поддержки сторонам договора лизинга с помощью предоставления налоговых каникул, уменьшения срока регистрации договора лизинга (когда это предусмотрено законом) и целевого финансирования в особо важные для России отрасли.

Список литературы:

1. Конвенция УНИДРУА о международном финансовом лизинге (Заключена в Оттаве 28.05.1988);
2. Федеральный закон "О финансовой аренде (лизинге)" от 29.10.1998 N 164-ФЗ;
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022);
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 01.05.2022);
5. Киндеева Е.А. Государственная регистрация договоров лизинга // ЭЖ-ЮРИСТ. – 2006. – № 23.