ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА И ГРАЖДАНСКОГО ПРОЦЕССА

УДК 347.4

ПРОБЛЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПРИ ЛИЗИНГЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Слепенюк Ю.Н., Институт сервиса, туризма и дизайна ФГАО ВО «Северо-Кавказский федеральный университет» (филиал) в г. Пятигорске, Российская Федерация, *slep.80@mail.ru*

Белокопытова Н.Ю., Институт сервиса, туризма и дизайна ФГАО ВО «Северо-Кавказский федеральный университет» (филиал) в г. Пятигорске, Российская Федерация, *nataly.belokopytova@icloud.com*

Колесникова В.В., ООО «Модуль-Логистик» в г. Пятигорске, г. Пятигорск, Российская Федерация, *vera-koles@mail.ru*

В статье исследуются актуальные проблемы определения правовой сущности договора лизинга, а также рассмотрены вопросы, касающиеся прав на земельный участок при лизинге недвижимого имущества. Сделан вывод о том, что лизинг разновидностью какого-либо договора не является и представляет собой самостоятельный договор, обладающий своими специфическими чертами. Рассмотрены ограничения в области лизинговых отношений, устанавливаемые законодательством, и их противоречивость на практике применения, которая затрудняет заключение договоров лизинга недвижимого имущества и определение прав на земельный участок в них. Отмечается, что вследствие неуточненной формулировки норм, примененной в ряде нормативных актов, непосредственно регулирующих лизинговые отношения, возникает ряд особенностей и сложностей при их реализации. Авторами предложено несколько вариантов определения прав на земельные участки в рамках данных правоотношений, произведена оценка их правомерности с точки зрения существующего закона.

Ключевые слова: лизинг, предмет договора лизинга, права на земельный участок, недвижимое имущество, право собственности.

DOI: 10.21779/2224-0241-2018-25-1-83-87

UDC 347.4

THE PROBLEM OF DEFINING RIGHTS TO LAND PLOT WHEN LEASING REAL ESTATE

Slepenok Yu. N., Institute of service, tourism and design (branch) of Federal state Autonomous educational institution of higher professional education North-Caucasian Federal University in Pyatigorsk, Russian Federation, *slep.80@mail.ru*

Belokopytova N. Yu., Institute of service, tourism and design (branch) of Federal state Autonomous educational institution of higher professional education North-Caucasian Federal University in Pyatigorsk, Russian Federation, *nataly.belokopytova@icloud.com*

Kolesnikova V.V., LLC "Modul-Logistik" in Pyatigorsk, Russian Federation, *vera-koles@mail.ru*

The article examines the actual problems of determining the legal essence of the lease agreement, as well as issues related to the rights to land in the leasing of real estate. It is concluded that leasing is not a kind of agreement and is a separate agreement, which has its own specific features. Discusses the limitations in the field of leasing relations established by law, and their inconsistency in practice, which makes it difficult to conclude contracts for leasing of real estate and the definition of rights to land in them. Notes that due to the imprecise wording of the rules applied in a number of legal acts directly regulating the leasing relationship, there is a number of features and complexities in their implementation. The authors proposed several options for determining the rights to land within these legal relations, the assessment of their legality from the point of view of the existing law.

Key words: leasing, the subject of the lease agreement, the rights to land, real estate, ownership.

DOI: 10.21779/2224-0241-2018-25-1-83-87

Лизинговые отношения уже не являются новеллой для российского права, однако до сих пор неурегулированным остается множество вопросов, пробелов и даже противоречий, выявляемых на практике их осуществления. Регулирование данной сферы получило «толчок» в последние два года: был принят ряд поправок к основному здесь нормативно-правовому акту – ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)». Кроме того, Правительством РФ и его ведомственными органами с 2015 года было принято около 80 нормативных актов, в том числе постановлений, распоряжений и писем, что, надо сказать, уточняет практику осуществления лизинговых операций.

Следует отметить, что разрешение подобных проблем на законодательном уровне весьма важно, потому что лизинг, по сути может быть решением экономических трудностей, стоящих сегодня перед российскими предпринимателями, в том числе перед важной для российской экономики категории представителей малого бизнеса [2]. Осуществление коммерческой деятельности требует ряда условий, обеспечение которых может быть весьма затратным (как, например, приобретение производственных площадей) и невыгодным для предпринимателя [6, с. 225], тогда как лизинг может обеспечить данные условия при наименьших для него затратах.

На сегодняшний день остается актуальной проблема определения правовой сущности договора лизинга. Споры между учеными возникают уже при разрешении вопроса о том, является ли договор лизинга трехсторонним или двухсторонним. В этой связи кажется вполне логичным тот факт, что юристы также не могут договориться о том, к какой договорной модели относится лизинг (является ли он разновидностью договора аренды, договора займа или вообще является договором *sui generis*) [4].

Для этого необходимо рассмотреть два господствующих в отечественной цивилистике подхода к пониманию лизинга – арендного подхода и кредитного подхода [9].

Сторонники арендного подхода считают лизинг разновидностью договора аренды [1, с. 157]. По их мнению, договор лизинга по своему субъектному составу является двухсторонней сделкой (экономические отношения лизинга с точки зрения такого понимания оформляются двумя самостоятельными договорами: договором лизинга и договором купли-продажи, а по содержанию – разновидностью договора аренды, поскольку предполагает передачу во временное владение и пользова-

ние некой индивидуально определенной вещи (пусть и с возможностью дальнейшего ее выкупа). Главным же аргументом сторонников арендной теории лизинга является закрепление арендного подхода на уровне ГК РФ и Федерального закона от 29.10.1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)». И действительно, нормы, регулирующие лизинговые отношения, располагаются в главе 34 ГК РФ, посвященной аренде, что опосредует применение к лизинговым отношениям общих положений об аренде в той части, в которой эти отношения не урегулированы специальными нормами о лизинге.

Важно, что с точки зрения арендной теории лизинговые платежи (в том числе в случае, если эти платежи одновременно считаются сторонами выкупными) являются по сути арендными платежами и, соответственно, обязанность лизингополучателя по уплате этих платежей возникает только после фактического пользования предметом лизинга в течение определенного периода. Более того, в случае банкротства лизингополучателя, видимо, эти платежи должны учитываться как текущие, если лизингополучатель продолжает пользоваться предметом лизинга, находясь в процедуре банкротства. По мнению А.В. Егорова, арендная теория лизинга – это попытка поместить договор лизинга в рамки, не отвечающие его внутренней природе [7, с. 8]. В.Г. Бородин считает, что договор лизинга (финансовой аренды) абсолютно лишен самостоятельной каузы и представляет совокупность договора аренды и купли-продажи [3, с. 220].

Сторонники кредитной теории считают лизинг чем-то вроде купли-продажи в кредит (ст. 488 ГК РФ), при этом в лизинговые платежи входят, помимо стоимости самого предмета лизинга, еще и проценты за предоставленный лизингодателем лизингополучателем кредит (финансирование), а сама обязанность по уплате лизинговых платежей за весь период лизинга возникает, вероятно, в момент заключения договора, и, соответственно, в реестр требований кредиторов лизингополучателя-банкрота могут быть включены требования лизингодателя об уплате всех этих платежей (как в случае с куплей-продажей в рассрочку).

Рассмотренные выше общие черты договора лизинга и договоров аренды, купли-продажи, кредита, позволяют прийти к выводу о том, что ни один из них не может охватить всех отношений, складывающихся при заключении лизингового соглашения. В качестве элементов в состав всего комплекса лизинговых отношений входят отношения купли-продажи по временному пользованию

оборудованием, а в некоторых случаях — еще и займа, гарантии и др. В связи с этим при определении юридической природы договора лизинга, нельзя говорить только об одном из известных договоров. Поэтому лизинг разновидностью какого-либо договора не является. Это самостоятельный договор (*suī generis*), наделенный своими специфическими чертами [10, с. 3].

В ст. 666 Гражданского кодекса РФ и ст. 3 ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» устанавливается перечень объектов, которые могут стать предметом договора лизинга. К таковым относятся любые непотребляемые вещи, в том числе имущественные комплексы, здания и сооружения. Однако отмечается, что земельные участки и другие природные объекты, равно как и имущество, изъятое из гражданского оборота, предметом лизинга быть не могут. Но и из этого правила существует исключение — предметом лизинга может являться продукция военного назначения, лизинг которой осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации [5, с. 13].

Что касается вещей, изъятых из оборота в соответствии с федеральными законами, то подобное исключение вполне логично и не нуждается в дополнительных комментариях. Относительно же земельных участков возникает ряд вопросов. С одной стороны, данное исключение представляется справедливым. В ст. 1 Земельного кодекса РФ закреплены принципы, определяющие основные начала землепользования, и важнейший из них — принцип учета значения земли как основы жизни и деятельности человека — обозначает землю как важный природный объект, основу жизнедеятельности человека, и уже потом, не умаляя значения и данной категории, — как объект имущественных прав. Укрепляет данную позицию и принцип приоритета охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества. Он же, думается, и объективно предопределяет изъятие земельных участков из предмета договора лизинга.

Подобный подход является рациональным, поскольку земля является одним из важнейших невосполнимых ресурсов человеческой жизнедеятельности и требует особой правовой охраны, хотя и права владения, пользования и распоряжения земельными участками равным образом могут принадлежать физическим и юридическим лицам, органам местного самоуправления и государству.

Однако в той же статье Земельного кодекса РФ закреплен принцип единства земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Это значит, что, приобретая в собственность недвижимое имущество, на праве собственности по общему

правилу приобретается и земельный участок, на котором оно находится. Отсюда возникает проблемный вопрос: по законодательству здания, сооружения, имущественные комплексы могут быть предметом лизинга, а вот земельные участки, на которых они находятся, — нет. Определение титула земельного участка в таком случае весьма и весьма затруднено.

В научной литературе существует мнение о том, что нормы законодательства о лизинге должны быть дополнены и конкретизированы положениями, согласно которым передача в лизинг земельных участков, необходимых для нормальной эксплуатации зданий, строений и сооружений, будет разрешена только в строго определенном случае — если предметом договора является непосредственно здание, строение и сооружение [8, с. 280].

На наш взгляд, разрешение вопроса определения титула земельного участка имеет несколько возможных вариантов.

Во-первых, согласно ст. 273 ГК РФ право собственности на земельный участок переходит покупателю вместе с находящимся на нем недвижимым имуществом. А поскольку договор лизинга включает в себя отношения купли-продажи и лизингодатель, по сути, является покупателем недвижимого имущества (в данном случае), то, руководствуясь данной статьей, можно сделать вывод о законном возникновении права собственности на данный участок у покупателя даже в условиях лизинга.

Кроме того, если взаимосвязанно толковать ст. 666 ГК РФ и ст. 3 вышеназванного Федерального закона, можно сделать вывод о том, что предметом лизинга не может быть самостоятельный земельный участок без каких-либо застроек на нем.

Соответственно, представляется возможным включение положений о земельном участке как о принадлежности основного имущества в предмет договора лизинга. Тем не менее, при таком подходе и соответственно заключении подобной сделки в ее регистрации вполне мотивированно может быть отказано: в законе содержится прямой запрет, который, вполне возможно, имеет исключение, однако, прямо не указанное.

Во-вторых, возможно заключение самостоятельного договора (вне договора лизинга) в отношении земельного участка между продавцом и лизингодателем в отношении земельного участка. И здесь возможно два варианта: заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды.

Первый вариант, на наш взгляд, не представляется целесообразным. Говоря о принципе следования принадлежности судьбы главной вещи, нелогичным становится заключение одновременно двух договоров о переходе права собственности в

отношении и недвижимости, и земельного участка. В то же время это может рассматриваться и как обход законодательства, поскольку выводя из лизинговых отношений земельный участок, стороны тех же лизинговых отношений делают его предметом по сути однородного (лизинг часто рассматривают как своего рода договор купли-продажи с рассрочкой платежа [11, с. 834]) самостоятельного правоотношения купли-продажи, возникаемого во исполнение обязательств по договору той же финансовой аренды.

Второй же вариант представляется наиболее приемлемым. Заключить договор аренды можно как между продавцом и лизингодателем (который впоследствии передает земельный участок в субаренду лизингополучателю), так и непосредственно между продавцом и лизингополучателем. В таком случае положения о земельном участке в договор лизинга не включаются, а значит и в регистрации данного договора именно в силу этих по-

ложений отказано быть не может.

Необходимо отметить, что вследствие неуточненной формулировки норм, примененной в ряде нормативных актов, непосредственно регулирующих лизинговые отношения, возникает ряд особенностей и сложностей при их реализации.

Исходя из анализируемого материала, необходимо сделать вывод, что целесообразным будет расширительное толкование данных норм: только самостоятельные земельные участки не могут быть предметом договора финансовой аренды. Земельные же участки, занимаемые каким бы то ни было недвижимым имуществом, к данной категории не относятся. Однако до тех пор, пока законодательно этот вопрос не будет решен, практика в сфере лизинговых отношений будет неоднозначной, что, непременно, станет тормозить процесс их «укрепления» и популяризации среди российских хозяйствующих субъектов.

Литература

1. *Абуханова А.Т., Галисова Г.А., Алиева Н.У.* Лизинг. Основные понятия и определения // Экономика и социум. 2014. № 4–1 (13). С. 157.
2. *Бешкорева В.Ю.* Инвестиционная база устойчивого развития социально-экономических систем: монография. Ставрополь: Издательство Северо-Кавказского государственного университета, 2009.
3. *Бородкин В.Г.* Гражданско-правовое регулирование корпоративного договора в российском праве: монография. М.: Юстицинформ, 2017.
4. *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Книга вторая: договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002.
5. *Галушкин А.А., Грудцына Л.Ю.* Проблемы правового обеспечения адвокатской деятельности // Право и управление. XXI век. 2014. № 3 (32). С. 13–18.
6. *Дашицыренова Н.Б.* Лизинг недвижимого имущества: права на земельный участок // Вестник БГУ. 2012. №2. С. 234–237.
7. *Егоров А.В.* Тезисы вводного доклада на круглом столе «Лизинговая операция: как распутать клубок противоречий?» // Торгово-промышленная палата Российской Федерации. 2012. № 2. С. 1–8.
8. *Костогоров Е.Е.* Актуальные проблемы правового регулирования лизинговых правоотношений // Образование и право. 2015. № 9–10. С. 280–288.
9. *Мартыанов М.* Выкупной лизинг: опасная тенденция // ЭЖ-ЮРИСТ. 2017. № 25.
10. *Несвит В. В.* Правовая природа и особенности договора лизинга // Таврический научный обозреватель. 2016. № 11 (16).
11. *Прудникова А.Е.* Договор лизинга в системе договора аренды // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2014. № 104. С. 834–845.

References

1. *Abukhanova A.T., Gapisova G.A., Alieva N.U.* Lizing. Osnovnye ponyatiya i opredeleniya // Ekonomika i sotsium. 2014. № 4-1 (13). S. 157.
2. *Beshkoreva V.Yu.* Investitsionnaya baza ustoichivogo razvitiya sotsial'no-ekonomicheskikh sistem: monografiya. Stavropol': Izdatel'stvo Severo-Kavkazskogo gosudarstvennogo universiteta, 2009.
3. *Borodkin V.G.* Grazhdansko-pravovoe regulirovanie korporativnogo dogovora v rossiiskom prave: monografiya. M.: Yustitsinform, 2017.
4. *Braginskii M.I., Vitryanskii V.V.* Dogovornoe pravo. Kniga vtoraya: dogovory o peredache imushchestva. M.: Statut, 2002.
5. *Galushkin A.A., Grudtsyna L.Yu.* Problemy pravovogo obespecheniya advokatskoi deyatel'nosti // Pravo i upravlenie. XXI vek. 2014. № 3 (32). S. 13–18.

6. *Dashitsyrenova N.B.* Lizing nedvizhimogo imushchestva: prava na zemel'nyi uchastok // Vestnik BGU. 2012. №2. S. 234–237.
7. *Egorov A.V.* Tezisy vvodnogo doklada na kruglom stole «Lizingovaya operatsiya: kak rasputat' klubok protivorechii?» // Torgovo-promyshlennaya palata Rossiiskoi Federatsii. 2012. № 2. S. 1–8.
8. *Kostogorov E.E.* Aktual'nye problemy pravovogo regulirovaniya lizingovykh pravootnoshenii // Obrazovanie i pravo. 2015. № 9–10. S. 280–288.
9. *Mart'yanov M.* Vykupnoi lizing: opasnaya tendentsiya // Ezh-YuRIST. 2017. № 25.
10. *Nesvit V. V.* Pravovaya priroda i osobennosti dogovora lizinga // Tavricheskii nauchnyi obozrevatel'. 2016. № 11 (16).
11. *Prudnikova A.E.* Dogovor lizinga v sisteme dogovora arendy // Politematicheskii setevoi elektronnyi nauchnyi zhurnal Kubanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. 2014. № 104. S. 834–845.

Поступила в редакцию 12 февраля 2018 г.
Received 12 February, 2018