

УДК 343.1

Л. А. Спектор, Р. Д. Жмурко

Институт Сферы Обслуживания и Предпринимательства (филиал) ДГТУ в г. Шахты, Шахты, e-mail: Shpigunova96@mail.ru

РАСПРЕДЕЛЕНИЯ РИСКОВ НА СТАДИИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА НА ПРИМЕРЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Ключевые слова: право, федеральный закон, головное судопроизводство, судебный эксперт, внутреннее убеждение, заключение эксперта, разъяснения эксперта, специальное исследование, заключение, риск, закон, арендодатель, недвижимость, договор.

В данной статье авторами будут рассмотрены некоторые возможности распределения рисков на стадии заключения договора на примере договора аренды нежилого помещения. В ГК РФ статус жилых помещений как самостоятельных объектов гражданских прав не нашел своего закрепления. Нет единого мнения и среди отечественных ученых-цивилистов по вопросу соответствия жилых помещений перечисленным в ГК РФ признакам недвижимости. Помимо общего указания на то, что жилое помещение может быть в установленном порядке переведено в разряд жилых (п. 3 ст. 288 ГК РФ), ни в главах, посвященных конкретным договором, ни в статье 130 ГК РФ, где дается определение недвижимости, нежилое помещение как объект недвижимости не упоминается.

L. A. Spector, R. D. Zhmurko

Institute of Service and Entrepreneurship (branch) of DGTU in Shakhty, Shakhty, e-mail: Shpigunova96@mail.ru

RISK DISTRIBUTION AT THE STAGE OF CONCLUSION OF THE CONTRACT ON THE EXAMPLE OF A NON-RESIDENTIAL PREMISES LEASE AGREEMENT

Keywords: law, Federal law, criminal proceedings, judicial expert, internal conviction, expert opinion, expert explanations, special research, conclusion, risk, law, landlord, real estate, contract.

In this article, the authors will consider some of the possibilities of risk distribution at the stage of concluding a contract on the example of a non-residential premises lease agreement. In the civil code of the Russian Federation, the status of non-residential premises as independent objects of civil rights has not found its consolidation. There is no consensus among domestic civil scientists on the issue of compliance of non-residential premises listed in the civil code of the Russian Federation to the characteristics of real estate. In addition to the General indication that the residential premises can be transferred to the category of non-residential in accordance with the established procedure (item 3 of art. 288 of the civil code), nor in the chapters on the specific agreement or in article 130 of the civil code, where the definition of estate, non-residential premises as the property is not mentioned.

Юридическая категория «риск» является одной из наиболее дискуссионных. Связано это с тем, что категория риска чрезвычайно многогранна, многоаспектна, и используется как в повседневном общении, так и понятийном аппарате различных наук. Вместе с тем необходимо отметить, что изучению договорного риска как правовой категории посвящено достаточно много работ. Из них можно отметить работы А.И. Бушева, В.П. Грибанова, О.А. Красавчикова, Я.М. Магазинера, В.А. Ойгензихта, В.В. Ровного, А.А. Собчака, В.М. Танаева, Б.Л. Хаскельберга, Ю.Б. Фогельсона и др.

Вопрос о распределении рисков как одной из форм управления рисками, в рамках договорных обязательственных правоотношений, не получил обстоятельного освещения в специальной, прежде всего юридической, отечественной литературе. О степени научной разработанности темы говорит наличие лишь нескольких работ, тесно связанных с распределением рисков в договорных обязательствах (диссертации Ф.А. Вячеславова и Д.А. Архипова) [4]. В настоящей статье под термином «риск» будем иметь в виду «возможные невыгодные (негативные, отрицательные) послед-

ствия» – определение, наиболее точно отражающее понятие риска в гражданском праве, доработанное и предложенное Ф.А. Вячеславовым в своей диссертации [5].

Распределение рисков сторонами правоотношения может быть отнесено к разновидности самозащиты права – правовой самопомощи, по аналогии с тем как, например, правовое управление рисками по контрактам с инофирмами через оговорки о сложении, возложение и ином распределении рисков может быть отнесено к тому же способу защиты прав.

Руководствуясь принципом свободы договора, без применения друг к другу государственного принуждения при согласовании условий договора, инициативно, по сравнению с правовым стандартом диспозитивной нормы, с учётом воле обеих сторон, распределяются многообразные, возможные в будущем риски в рамках заключаемого договора.

Диспозитивный метод частного права лежит в основе распределения рисков. Он получил свое выражение в принципе свободы договора (ст. 1 и ст. 421 ГК РФ) [1]. Действуя в своих интересах, стороны вправе самостоятельно устанавливать на основе договора свои гражданские права и обязанности, разделять между собой различные риски [3]. В соответствии с принципом диспозитивности – общим принципом распределения рисков в гражданском праве – субъектам дается вариативная возможность распределить те или иные риски в соответствии со своими интересами. Договор является наиболее совершенным средством такого распределения рисков. Именно в нем получает выражение, достигнутый самими сторонами при согласовании, определенный баланс интересов, в силу чего становится возможным непосредственно заключение договора [7].

Одним из вопросов, непосредственно связанным с распределением рисков субъектами гражданского права являются отношения, получившие наименование документальная проверка. В отечественной цивилистике исследованию данного вопроса уделено особое внимание в работе А. Н. Кучер [6]. Как указывает данный автор, изначально данное понятие обозначало степень долж-

ного усердия при проверке для оценки рисков. В настоящее время концепция документальной проверки «стала использоваться для обозначения действий заинтересованного лица по проверке потенциального контрагента и (или) приобретаемого актива на любом рынке (необязательно на рынке ценных бумаг) и по любой сделке (не обязательно по сделке купли-продажи)».

Следует иметь ввиду, что арендатором по договору аренды нежилого помещения может являться фактически любой субъект права (с соблюдением ограничений по правоспособности и дееспособности). В соответствии со статьей 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду, тоже могут выступать в качестве арендодателей. Кроме того, передавать имущество во временное владение и (или) пользование может владелец помещения, не обладающий в момент заключения договора аренды правом собственности на объект аренды [2].

В зависимости от того, на каком праве арендодатель собирается сдавать помещение в аренду, может быть несколько вариантов. Рассмотрим подробнее основные из них:

1. Арендодатель является собственником помещения. В этом случае арендатору следует внимательно проверить тождественность паспортных данных арендодателя с данными в свидетельстве о праве собственности на данное нежилое помещение и с данными в самом договоре. Необходимо заказать и получить выписку из Единого государственного реестра прав на объект договора и сверить данные, указанные в выписке с данными, занесенными в договор аренды, а также проверить другие документы. Отметим, что все описанные в этом пункте действия будет целесообразным выполнить арендатору в любом случае, то есть на каком бы праве арендодатель не передавал помещение, даже если последний не является собственником помещения.

2. Арендодатель является владельцем помещения. Договор аренды заключенный лицом, право собственности на объект аренды которого на момент заключения сделки не было зарегистри-

ровано, не является недействительным на основании статей 168 и 608 ГК РФ, хотя по смыслу последней арендодатель, заключивший договор аренды и принявший на себя обязательство по передаче имущества арендатору во владение и пользование либо только в пользование, должен обладать правом собственности на него в момент передачи имущества арендатору.

Кроме того, применительно к статье 608 ГК РФ договор аренды, заключенный с лицом, которое в момент передачи вещи в аренду являлось законным владельцем вновь созданного им либо переданного ему недвижимого имущества (например, во исполнение договора купли-продажи) и право собственности которого на недвижимое имущество еще не было зарегистрировано в реестре, также не противоречит положениям статьи 608 ГК РФ и не может быть признан недействительным по названному основанию.

В случае, если арендодатель не исполнит свое обязательство во передаче вещи в аренду арендатору, он будет обязан возместить последнему убытки, причиненные нарушением договора.

Однако не рекомендуется заключать договор аренды с владельцем помещения, не обладающим правом собственности, поскольку существует множество различных рисков: от приостановления регистрации права в случае, если у него возникнут сомнения в наличии оснований для этого, в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений, а также в случае непредставления документов, до возникновения спора по поводу права и, соответственно, поступления в орган регистрации заявления от правообладателя, любой из сторон по сделке либо уполномоченного им или ими на то лиц, в результате чего регистрационные действия будут приостановлены.

3. Арендодатель является представителем собственника (физического лица). В таком случае рекомендуется заключать договор с представителем собственника по доверенности только в случае, если она нотариально удостоверена. Поступив так, арендатор сложит с себя бремя несения последствий материализации

множества различных рисков (например, риск заключения сделки неуполномоченным лицом и др.), поскольку нотариус проверил законность сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение (ст. 163 ГК РФ). К тому же, если арендатор собирается арендовать помещение на срок один год или более, то потребуются государственная регистрация договора.

Доверенность сохраняет силу в течение года со дня ее совершения, если в ней не указан другой разумный срок (п. 1 ст. 186 ГК РФ).

4. Арендодатель является представителем собственника (юридического лица). В таком случае необходимо проверить у лица, имеющего право действовать без доверенности от имени юридического лица – документ, удостоверяющий его личность, учредительные документы юридического лица либо нотариально заверенные копии учредительных документов юридического лица или заверенные лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица, и печатью юридического лица (при наличии печати) копии этих учредительных документов, а у представителя юридического лица, кроме того, документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени юридического лица; все документы будут необходимы для выполнения регистрационных действий.

5. Арендодатель собирается сдавать помещение в субаренду (поднаем).

6. Арендодатель передает свои права и обязанности по договору аренды (перенаем).

Необходимо помнить, что в пятом и шестом случаях арендатор действует только с согласия своего арендодателя (условие о том, что арендодатель дает свое согласие арендатору сдавать арендованное им имущество в субаренду (поднаем) и (или) передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем) должно быть формализовано в письменной форме в виде условий договора, приложения или дополнительного соглашения к нему) и то, что договор субаренды может быть заключен на лишь срок, не превышающий срок договора аренды (п. 2 ст. 615 ГК РФ).

Так, в суд обратился предприниматель с жалобой, в которой он просил отменить принятые судебные акты, согласно которым суд признал недействительными договоры аренды и направить дело на новое рассмотрение. Суд установил, что исполком не был уполномочен собственником сдавать имущество в аренду. Таким образом, исполком заключил договоры аренды в нарушение статьи 608 ГК РФ. При таких обстоятельствах суд пришел к правомерному выводу о ничтожности спорных договоров аренды.

При тщательной проверке документов арендатор сложит с себя риск заключения договора аренды с неуправомоченным арендатором. И даже если этот риск по какой-либо причине материализуется (например, если собственник, выдавший доверенность, ее отменил и в нарушение своей обязанности не известил об этом лицо, которому эта доверенность выдана – ст. 188, 189 ГК РФ), то арендатору не составит труда в суде доказать, что он является добросовестным арендатором.

Он не знал и не мог знать об отсутствии у другой стороны правомочий на сдачу имущества в аренду – ст. 302 ГК РФ. В таком случае арендатор сложит с себя риск предъявления к нему собственником помещения иска о взыскании всех доходов за весь период нахождения имущества в незаконном владении. В этом случае, если неуполномоченный арендодатель действовал недобросовестно, арендатор не будет отвечать вместе с ним солидарно перед собственником помещения о взыскании всех доходов, которые арендатор и его арендодатель извлекли или должны были извлечь за весь период нахождения имущества в незаконном владении.

Для добросовестного арендатора в данном случае не будет иметь значения, действовал ли арендодатель добросовестно или нет. Арендатор в любом случае должен будет возместить собственнику только те доходы, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда узнал или должен был узнать о неправомерности сдачи имущества ему в аренду. Также следует знать, что иск арендатора о возврате платежей, уплаченных за время фактического поль-

зования объектом аренды по договору, заключенному с неуправомоченным лицом, удовлетворению не подлежит.

Полагаем, что когда риск от случая по договору несет арендатор, его вероятностные негативные последствия, в случае их материализации, будут заключаться прежде всего в компенсации арендодателю платы за помещение, положенной последнему по договору до окончания срока его действия, но не стоимости объекта аренды. Судебная практика подтверждает возможность подобного распределения риска от случая. Так, по одному из дел истец (арендодатель) обратился в суд с иском о взыскании убытков в виде упущенной выгоды ссылаясь на нарушение ответчиком (арендатором) условий договора, которыми закреплена его обязанность по содержанию и сохранности арендованного помещения, а также на невозможность возратить объект аренды арендодателю после прекращения договора в связи с гибелью данного имущества.

Упущенную выгоду истец рассчитал исходя из размера арендной платы, которую должен был платить арендатор до окончания действия договора. Суд указал, что «в силу статьи 211 ГК РФ риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник. Иное правило распределения ответственности за ущерб, причиненный арендуемому имуществу, договором от 27.01.2003 не установлено».

Рекомендуется включать в текст договора условие о том, что все риски случайной гибели и случайного повреждения имущества, передаваемого арендатору по договору аренды, и, соответственно, все невыгодные (негативные, неблагоприятные, отрицательные) последствия, которые могут возникнуть в случае материализации рисков случайной гибели и (или) случайного повреждения указанного имущества, несет арендатор.

1. Перед заключением договора аренды нежилого помещения необходимо проверить документы, подтверждающие личность сторон, их правовой статус и полномочия на заключение сделки. Повышенный уровень осмотрительности и инициативности необходимо проявить

арендатору, поскольку он является слабой стороной рассматриваемого правоотношения, несет большее количество разнообразных рисков (предпринимательский риск).

2. При заключении договора необходимо придать формализовать в виде условий договора гарантии относительно существенных обстоятельств, в частности, касательно качеств объекта договора.

Заключение договора аренды нежилого помещения требует достаточно серьезной юридической проработки, которая обеспечит возможность эффективной

защиты прав на случай нарушений одной из сторон. Заключая договор аренды, необходимо предусмотреть возможность материализации различных рисков.

Только специалист может при заключении договора указать сторонам на условия договора, которые могут повлечь для них в дальнейшем большие проблемы, потому что именно исходя из практики разрешения арендных споров можно разработать индивидуальные условия для стороны договора аренды, подходящие именно этому лицу и максимально защищающие его интересы.

Библиографический список

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями и дополнениями) // Собрание законодательства РФ. 28.07.1997, № 30, ст. 3594.
3. Азукаева Б.А. Правовое регулирование договора аренды жилых помещений: автореф. ... дис. канд. юрид. наук. М., 2017. 22 с.
4. Архипов Д.А. Правовой критерий распределения договорных рисков в гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. 181 с.
5. Вячеславов Ф.А. Распределение рисков в договорных обязательствах: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. 214 с.
6. Кучер А.Н. Теория и практика преддоговорного этапа: юридический аспект. М.: Статут, 2005. 363 с.
7. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб.: Юридический Центр Пресс, 2002. 544 с.