ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ БУДУЩЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ю.А. Ишмакова, *магистрант*
Научный руководитель: *А.Т. Гаймалеева, канд. юрид. наук, доцент*
Башкирский государственный университет
(Россия, г. Уфа)

DOI:10.24412/2500-1000-2021-7-252-254

Аннотация. *В отношении договора аренды будущей недвижимости, как и любого гражданско-правового договора, действует правило, согласно которому обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями (ст. 309 ГК РФ). В рамках данной статьи ответственность рассматривается в качестве обязанности возместить контрагенту причиненные убытки и уплатить установленную законом либо предусмотренную договором неустойку.*

Ключевые слова: *договор аренды, будущая недвижимость, обязанность возместить убытки.*

По договору аренды ответственность в равной степени несут и арендодатель, и арендатор. Представляется, что необходимо обратить большее внимание на механизм защиты прав сторон. В этой связи ГК РФ предусмотрел ряд оснований ответственности арендодателя и, в частности, ответственность за недостатки сданного в аренду имущества.

Специфические особенности ответственности сторон по договору аренды недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем изложены в Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 №13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – Постановление Пленума ВАС №13).

В соответствии со ст. 611 ГК РФ обязанностью арендодателя является предоставление арендатору имущества в состоянии, соответствующим условиям договора и его назначению. Кроме того, вместе с основным имуществом, являющимся предметом договора аренды, должны передаваться и его принадлежности, если иное не предусмотрено договором. Независимо от вариантов решения проблемы арендатор имеет право требовать возмещения убытков либо упущенной выгоды, причиненных ненадлежащим исполнением договорных обязательств со стороны арендодателя.

В случае уклонения арендодателя от предоставления имущества в срок, установленный сторонами, или в разумный срок, арендатор вправе выбрать альтернативу поведения, закрепленную законодательством. Можно истребовать имущество посредством судебных органов в принудительном порядке, при этом последний вправе взыскать с арендодателя убытки, порожденные задержкой выполнения обязательства. Другой вариант это потребовать расторжения договора с возмещением убытков, причиненных неисполнением договорных обязательств.

В счет возмещения убытков могут входить: во-первых, реальный ущерб (дополнительные затраты, понесенные арендатором в связи с наймом аналогичного имущества у другого лица); во-вторых, упущенная выгода (из-за простоя в связи с несвоевременным получением предмета аренды) [4].

Так в силу абз. 3 п. 10 Постановление Пленума ВАС № 13 «в случае неисполнения обязательства по передаче вещи в

аренду (в том числе в связи с тем, что вещь, являвшаяся предметом такого договора аренды, не была создана арендодателем или приобретена им у третьего лица) арендодатель обязан возместить арендатору убытки, причиненные нарушением договора» [1].

На практике возникают случаи, когда имущество сдается в аренду неуполномоченным лицом, а собственник, обнаружив данное обстоятельство обращался к арендатору с требованием возместить стоимость арендных платежей. В отношении будущей недвижимости, как объекта аренды такая ситуация объяснима в том числе, отсутствием зарегистрированного права арендодателя на момент заключения договора.

С целью защиты добросовестного арендатора от двойной оплаты аренды Постановление Пленума ВАС №13 содержит ответственность неуправомоченного лица. На основании статьи 303 ГК РФ собственник вещи вправе предъявить иск к такому лицу о взыскании всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь, при условии, что оно при заключении договора аренды действовало недобросовестно, то есть знало или должно было знать об отсутствии правомочий на сдачу вещи в аренду. От добросовестного арендодателя собственник вправе потребовать возврата или возмещения всех доходов, которые тот извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности сдачи имущества в аренду [1] (пункт 12 Постановления Пленума ВАС №13).

Исключение из данного правила отсутствия «двойной арендной платы» представляют случаи, когда арендатор знал, что заключает договор с неуполномоченным лицом. В случае если и неуправомоченный арендодатель, и арендатор являлись недобросовестными, они отвечают по указанному требованию перед собственником солидарно [1] (пункт 1 статьи 322 ГК РФ) (абз. 3 п.12 Постановления Пленума ВАС №13). В свою очередь законодатель исключает возможность возврата арендатору в судебном порядке ранее уплаченных платежей (абз. 4 п.12 Постановления Пленума ВАС №13).

Таким образом, если недобросовестным был именно арендатор (знал об отсутствии полномочий у «псевдо арендодателя»), то конечном итоге он должен будет заплатить размер арендных платежей повторно. Подобное регулирование создает скрытый механизм ответственности для недобросовестных арендаторов.

Собственник объекта вправе предъявить к недобросовестному участнику сделки иск о взыскании неосновательного обогащения:

- если недобросовестным был только неуправомоченный «арендодатель», то иск собственника предъявляется к нему;
- если недобросовестным был арендатор, то отвечает он;
- если недобросовестными были оба, они несут солидарную ответственность.

При анализе способов защиты субъективных прав контрагентов становиться очевидным выделение следующих двух самостоятельных групп: восстановительные (компенсационные) способы - возмещение убытков, а также иные способы защиты - изменение или расторжение договора аренды. При этом изменение, расторжение договора аренды являются самостоятельными обстоятельствами, способными влиять на режим договорной ответственности.

Регулятивные денежные обязательства и охранительные производные денежные обязательства необходимо рассматривать как составные элементы сложного арендного обязательства, охватывающего совокупность прав и обязанностей арендодателя и арендатора.

Библиографический список

1. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // СПС «Консультант плюс».

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994, № 32, ст. 3301.

3. Тимошенко М.И., Гаврилов В.Н. «Договор из воздуха»: особенности аренды будущей вещи // В сборнике: Научное сообщество студентов. Междисциплинарные исследования. Электронный сборник статей по материалам XVIII студенческой международной научно-практической конференции. – 2017. – С. 323-328.

4. Шапкина Г.С. Регулирование аренды и безвозмездного пользования имуществом в Гражданском кодексе Российской Федерации / Г.С. Шапкина, Е.А. Павлодский // Законодательство и экономика. – 1997. – № 5/6. – С. 3-29.

LIABILITY OF THE PARTIES UNDER THE LEASE AGREEMENT FOR FUTURE REAL ESTATE

Yu.A. Ishmakova, *Graduate Student*
Supervisor: *A.T. Gamaleeva, Candidate of Legal Sciences, Associate Professor*
Bashkir State University
(Russia, Ufa)

Abstract. *In relation to the lease of future real estate, as well as any civil contract, the rule applies, according to which the obligations must be performed properly in accordance with the terms of the obligation and the requirements of the law, other legal acts, and in the absence of such conditions and requirements - in accordance with customs or other commonly imposed requirements (Article 309 of the Civil Code of the Russian Federation). Within the framework of this article, liability is considered as an obligation to compensate the counterparty for the losses caused and to pay the penalty established by law or provided for in the contract.*

Keywords: *lease agreement, future real estate, obligation to compensate for losses.*