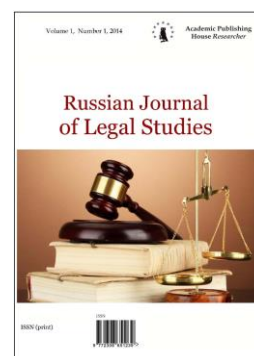


Copyright © 2016 by Academic Publishing House *Researcher*



Published in the Russian Federation
Russian Journal of Legal Studies
Has been issued since 2014.
ISSN: 2409-627X
E-ISSN: 2413-7448
Vol. 5, Is. 1, pp. 29-36, 2016

DOI: 10.13187/rjls.2016.5.29
www.ejournal25.com



UDC 347.441.4; 347.453.1

On the Legal Risk Allocation when Entering into an Commercial Lease Agreement

Dmitry V. Semakov

Tyumen State University, Russian Federation
625000 Tyumen, Lenina Str., 38
E-mail: 72potok@mail.ru

Abstract

The article presents several possibilities for legal risk allocation when entering into an agreement using the example of one of the most frequently encountered documents when carrying out business activities, a commercial lease agreement. Based on the fact that the regulation of the allocation of contractual risks according to the acts of the Russian Federation is, as a rule, of a provisional character, and according to the legislation of the Russian Federation regulating commercial leases, an analysis of the legislative and regulatory compliance practices in the Russian Federation, and the position of the Supreme Arbitrazh Court of the Russian Federation regarding the subject concerned, this work features practical recommendations that will help leaseholders and tenants under a commercial lease agreement to allocate to the fullest extent possible the future risks taking into account the desires of both parties as a part of the agreement entered.

Keywords: risk allocation, commercial lease agreement, leaseholder, tenant, contractual freedom principle, document audit, entrepreneurial risk, risk of party mistakes, material error and fraud risk, allocation of risks from an event, judicial practice.

Введение

В статье будут рассмотрены некоторые возможности распределения рисков на стадии заключения договора на примере договора аренды нежилого помещения. В ГК РФ статус нежилых помещений как самостоятельных объектов гражданских прав не нашел своего закрепления. Нет единого мнения и среди отечественных ученых-цивилистов по вопросу соответствия нежилых помещений перечисленным в ГК РФ признакам недвижимости [6, С. 370-384]. Помимо общего указания на то, что жилое помещение может быть в установленном порядке переведено в разряд нежилых (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 [1, С. 4].

Материалы и методы

Статья подготовлена на основе законодательства РФ. Основными источниками для написания данной статьи стали документы ВАС Российской Федерации, связанные с вопросами практики применения законодательства России по договорам аренды, а также,

судебная практика и научная литература. Методологическую основу исследования образуют общенаучные методы (анализ и синтез, логический) и частно-научные методы (системного анализа, логико-формальный, метод толкования права).

Обсуждение

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, дореволюционных юристов В.Р. Идельсона, Э.Э. Пирвица, И.И. Степанова, Е. Годэмэ, Р.А. Познера, 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 [3] и Д.А. Архипова [2]). В настоящей статье под термином «риск» будем иметь в виду «возможные невыгодные (негативные, отрицательные) последствия» [3, С. 32] – определение, наиболее точно отражающее понятие риска в гражданском праве, доработанное и предложенное Ф.А. Вячеславовым в своей диссертации.

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 [4, С. 15]. 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). Действуя в своих интересах, стороны вправе самостоятельно устанавливать на основе договора свои гражданские права и обязанности, разделять между собой различные риски. 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.

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. Как указывает данный автор, изначально данное понятие обозначало степень должного усердия при проверке для оценки рисков [5, С. 18]. 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)» [5, С. 19].

Следует иметь в виду, 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 [9, П. 10].

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 [14] 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 зарегистрировано, 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 [9]. 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 [14], 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 [14];

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 [7]. «При личном обращении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом» [14]. 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 [14];

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 [11].

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 пользования объектом аренды по договору, заключенному с неуправомоченным лицом, удовлетворению не подлежит [9]. Кроме того, может возникнуть ситуация, когда добросовестный арендатор пользовался имуществом и по каким-либо причинам не оплатил пользование объектом аренды и тут вдруг объявляется собственник помещения и выясняется, что арендодатель не был управомочен сдавать помещение в аренду. Не нужно рассчитывать на то, что поскольку право собственности на арендованное имущество принадлежит не арендодателю, а иным лицам, договор аренды будет признан недействительной сделкой и арендатор не должен будет внести причитающиеся с него платы за пользование имуществом. Такие доводы не принимаются судом во внимание [9].

По общему правилу, предприниматели несут ответственность на началах случая (а не вины - п. 3 ст. 401 ГК РФ). Если необходимость осуществления документальной проверки является обычаем делового оборота либо следует из существа отношений и такая проверка могла быть проведена стороной при необходимой степени заботливости и осмотрительности, то при не проведении таковой все негативные последствия материализации соответствующего риска будут отнесены на соответствующую сторону (*предпринимательский риск*). По одному из дел суд кассационной инстанции указал, что «выводы суда первой инстанции о том, что фондом не представлено доказательств наличия в действиях банка умысла на введение фонда в заблуждение относительно природы сделки и ее предмета, а также о том, что фонд, осуществляя предпринимательскую деятельность, несет риск такой деятельности и имел возможность самостоятельно проверить всю предоставленную ему информацию об имущественном положении заемщика, являются

правильными» [12]. В другом разбирательстве суд отметил, что «налогоплательщик не удостоверился в наличии надлежащих полномочий у лиц, действовавших от имени контрагентов, не проверил учредительные и уставные документы поставщиков, полномочия лиц, подписавших первичные документы, не идентифицировал лицо, подписавшее документы от имени генерального директора, а также не обеспечил явку свидетелей в суд первой инстанции, которые неоднократно им вызывались. Неблагоприятные последствия недостаточной осмотрительности в предпринимательской деятельности ложатся на лицо, заключившее такие сделки...» [8].

Другим существенным вопросом, касающимся распределения рисков, являются правовые возможности по распределению *рисков ошибок сторон, т.е. рисков существенного заблуждения и обмана* (ст. 178, 179 ГК РФ). Причем для права значение имеет именно признак *существенности* заблуждения и веские основания доказательств существенности заблуждения (риск несущественного заблуждения полностью несет заблуждающаяся сторона). Особое значение для обязательственных правоотношений имеют *риски ошибок (заблуждений)*. «Сторона несет риски многих ошибок существующих обстоятельств, даже если они превышают первоначальные (основные) предположения (допущения) и неожиданно влияют на обязательство» [5, С. 45 - 47]. В случае, когда такие заблуждения имели существенный характер на стадии заключения договора, то это означает, что такая сторона либо вообще не заключила бы договор, либо заключила бы договор только на отличающихся условиях по сравнению с теми, на которых он был заключен, если бы ее предположения или ожидания оказались бы верными. Когда выражение получает неправильно сложившаяся воля одной из сторон и, соответственно, возникают другие последствия чем те, которые она в действительности имела в виду, тогда можно говорить о признаке существенности заблуждения или ошибки.

Наиболее эффективным образом риск заблуждения и обмана может быть урегулирован по соглашению сторон. Каждая сторона при заключении договора вправе придать своим правовым ожиданиям по сделке правовой характер. Вместе с тем стороны, при заключении договора, также вправе придать правовое значение своим мотивам вступления в сделку, то есть обстоятельствам, детерминировавшим их волю на заключение договора. В качестве примера можно привести возможность включения в условия договора оговорок о заверениях и гарантиях относительно определенных обстоятельств. Такими гарантиями и оговорками могут быть письменные заверения одной из сторон касательно ее правового статуса и полномочий на совершение сделки, касательно качеств объекта договора и т.д. Например, если арендатор предполагает использовать нежилое помещение для размещения в нем кафе (ресторана), то данное условие должно быть формализовано в виде условия договора. Существует значительное количество различных нормативных документов (СНиПов, СанПиНов и т.п.), в которых расписаны обязательные требования к нежилым помещениям для размещения в них предприятий общественного питания. Поэтому включение в договор правовых предпосылок на заключение сделки, лежащих в основе воли сторон, при помощи заверений и гарантий, обеспечивает их интересы в получении именно того блага, на которое была направлена их подлинная, правильно сложившаяся воля, создает путем формализации правовых ожиданий основания для применения ст. 178, 179 ГК РФ, значительно снижает вероятность судебной ошибки при их применении. В качестве правовых предпосылок своих действий, в частности, по заключению договора, стороны диспозитивно, своими волями и в своих интересах, могут придать правовой характер различным обстоятельствам. Таким образом, стороны сами могут установить насколько существенный характер будет носить заблуждение относительно тех или иных обстоятельств.

Следует отметить, что применение ст. 178 ГК РФ в судебной практике является весьма противоречивым и неоднозначным. В одних случаях как существенное заблуждение судами расцениваются ожидания стороны относительно использования объекта договора в будущем, в других – такие ожидания рассматриваются как мотивы совершения сделки, не имеющие правового значения [13]. Так происходит потому, что на практике является большой редкостью, когда стороны самостоятельно распределяют риски заблуждений в договоре, вследствие чего судам приходится руководствоваться иными доказательствами. Тем ценнее становится распределение риска заблуждения сторонами в договоре, поскольку суды исследуют его положения с целью выявления распределения рисков.

Поэтому рекомендуем арендатору добиваться включения в условия договора оговорок о гарантиях и заверениях того, что данное помещение полностью соответствует всем обязательным нормам и требованиям, предъявляемым к помещениям для размещения в них того или иного типа предприятий (вида бизнеса), т.е. касательно объекта договора, его свойств и качеств.

Ещё одним важным вопросом, связанным с распределением рисков, являются возможности сторон самим распределить *риск от случая*. Как правило на арендатора возлагаются обязанности по поддержанию и содержанию объекта в надлежащем техническом состоянии, текущему ремонту. Но даже возложение на арендатора обязательства по охране объекта не может исключить возникновение обстоятельств, влекущих за собой полную утрату либо повреждение имущества. По общему правилу, если собственник не докажет наличия вины в действиях арендатора и причинно-следственную связь между виновными действиями последнего и гибелью объекта договора, в силу ст. 211 ГК РФ бремя несения всех негативных, отрицательных последствий от такого случая ложатся на него самого. Применительно к отношениям аренды нежилого помещения, если объект аренды гибнет, то это может означать прекращение обязательства невозможностью исполнения и утрату права на получение арендной платы на будущий период. В случае, если объект аренды был только поврежден, то собственник в силу п. 1 ст. 616 ГК РФ будет обязан произвести его капитальный ремонт (если соответствующая обязанность условием договора не возложена на арендатора), а арендатор будет вправе требовать уменьшения арендной платы (п. 4 ст. 614 ГК РФ) или даже расторжения договора (ст. 620 ГК РФ).

Выход из такой ситуации заключается в распределение риска от случая по договору аренды. Статья 211 ГК РФ является диспозитивной и содержит прямое указание на возможность самостоятельного инициативного целенаправленного распределения указанного риска субъектами гражданского права: риск случайной гибели или повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором. Перевозложение вероятностных негативных последствий от случая по договору аренды с арендодателя на арендатора будет содействовать обеспечению имущественного интереса арендодателя и более деятельному, инициативному и добросовестному исполнению арендатором обязательств по охране объекта аренды. 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 возвратить 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» [10].

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.

Результаты

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

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.

Примечания:

1. Азукаева Б.А. Правовое регулирование договора аренды нежилых помещений. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. 22 с.
2. Архипов Д.А. Правовой критерий распределения договорных рисков в гражданском праве. Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. 181 с.
3. Вячеславов Ф.А. Распределение рисков в договорных обязательствах. Дис. ... канд. юр. наук. М., 2008. 214 с.
4. Красноярова Н.И., Бакуева М.Г. Правовое управление рисками по внешнеторговым контрактам: Учебное пособие. Тюмень: Изд-во Тюм. гос. ун-та, 2009. 220 с.
5. Кучер А.Н. Теория и практика преддоговорного этапа: юридический аспект. М.: Статут, 2005. 363 с.
6. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика / Издательство "Юридический Центр Пресс", Санкт-Петербург, 2002. - 544 с.
7. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Вестник ВАС РФ, N 7, 2000.
8. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.10.2008 N 09АП-9970/2008 по делу N А40-45832/07-14-257 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения 07.12.2015).
9. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 декабря 2013 г. N 98 «О внесении дополнения в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2014. N 3.
10. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 05.05.2004 по делу N А56-37413/03 // СПС «КонсультантПлюс».
11. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 06.10.2005 N Ф08-4334/2005 // СПС «КонсультантПлюс».
12. Постановление ФАС Уральского округа от 29.08.2006 N Ф09-7551/06-С4 по делу N А50-42599/2005-Г8 // СПС «КонсультантПлюс».
13. См., напр.: постановление ФАС Московского округа от 11.08.2006 N КГ-А40/7322-06 по делу N А40-77921/05-50-650 // СПС «КонсультантПлюс»; постановление ФАС Волго-Вятского округа от 10.12.2004 N А79-2685/2004-СК2-2465 // СПС «КонсультантПлюс».
14. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями и дополнениями) // Собрание законодательства РФ, 28.07.1997, N 30, ст. 3594.

References:

1. Azukaeva B.A. Pravovoe regulirovanie dogovora arendy nezhilykh pomeshcheniy. Avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk. M., 2007. - 22 s.
2. Arkhipov D.A. Pravovoy kriteriy raspredeleniya dogovornykh riskov v grazhdanskom prave. Dis. ... kand. yurid. nauk. M., 2011. - 181 s.

3. Vyacheslavov F.A. Raspredelenie riskov v dogovornykh obyazatel'stvakh. Dis. ... kand. yur. nauk. M., 2008. 214 s.
4. Krasnoyarova N.I., Bakueva M.G. Pravovoe upravlenie riskami po vneshnetorgovym kontraktam: Uchebnoe posobie. Tyumen': Izd-vo Tyum. gos. un-ta, 2009. 220 s.
5. Kucher A.N. Teoriya i praktika preddogovornogo etapa: yuridicheskiy aspekt. M.: Statut, 2005. 363 s.
6. Lapach V.A. Sistema ob"ektov grazhdanskikh prav: teoriya i sudebnaya praktika / Izdatel'stvo "Yuridicheskiy Tsentr PRESS", SPb, 2002. 544 s.
7. Informatsionnoe pis'mo Prezidiuma VAS RF ot 01.06.2000 N 53 «O gosudarstvennoy registratsii dogovorov arendy nezhilykh pomeshcheniy» // Vestnik VAS RF. 2000. N 7/
8. Postanovlenie Devyatogo arbitrazhnogo apellyatsionnogo suda ot 24.10.2008 N 09AP-9970/2008 po delu N A40-45832/07-14-257 // SPS «Konsul'tantPlyus».
9. Postanovlenie Plenuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF ot 25 dekabrya 2013 g. N 98 «O vnesenii dopolneniya v postanovlenie Plenuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiyskoy Federatsii ot 17.11.2011 N 73 «Ob otdel'nykh voprosakh praktiki primeneniya pravil Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii o dogovore arendy» // Vestnik VAS RF, N 3, 2014.
10. Postanovlenie FAS Severo-Zapadnogo okruga ot 05.05.2004 po delu N A56-37413/03 // SPS «Konsul'tantPlyus».
11. Postanovlenie FAS Severo-Kavkazskogo okruga ot 06.10.2005 N F08-4334/2005 // SPS «Konsul'tantPlyus».
12. Postanovlenie FAS Ural'skogo okruga ot 29.08.2006 N F09-7551/06-S4 po delu N A50-42599/2005-G8 // SPS «Konsul'tantPlyus».
13. Sm., napr.: postanovlenie FAS Moskovskogo okruga ot 11.08.2006 N KG-A40/7322-06 po delu N A40-77921/05-50-65003 // SPS «Konsul'tantPlyus»; postanovlenie FAS Volgo-Vyatskogo okruga ot 10.12.2004 N A79-2685/2004-SK2-246565003 // SPS «Konsul'tantPlyus».
14. Federal'nyy zakon ot 21.07.1997 N 122-FZ «O gosudarstvennoy registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim» (s izmeneniyami i dopolneniyami) // Sobranie zakonodatel'stva RF, 28.07.1997, N 30, st. 3594.

УДК 347.441.4; 347.453.1

О распределении рисков на стадии заключения договора аренды нежилого помещения

Дмитрий Владимирович Семаков

Тюменский государственный университет, Российская Федерация
625000, Россия, г. Тюмень, улица Ленина, 38
E-mail: 72potok@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются некоторые возможности правового распределения рисков на стадии заключения договора на примере одного из наиболее востребованных, при осуществлении предпринимательской деятельности, договора аренды нежилого помещения. Регулирование распределения договорных рисков законами Российской Федерации носит, как правило, диспозитивный характер. Исходя из законодательства РФ, регулирующего отношения аренды нежилых помещений, анализа правоприменительной практики в России и позиции Высшего Арбитражного Суда РФ по рассматриваемой проблематике, в работе даны практические рекомендации, выполнение которых позволит арендодателю и арендатору по договору аренды нежилого помещения наиболее полно, с учетом воли обеих сторон, распределить многообразные, возможные в будущем риски в рамках заключаемого договора.

Ключевые слова: распределение рисков, договор аренды нежилого помещения, арендодатель, арендатор, принцип свободы договора, документальная проверка, предпринимательский риск, риск ошибок сторон, риск существенного заблуждения и обмана, распределение рисков от случая, судебная практика.