

ГРАЖДАНСКОЕ И СЕМЕЙНОЕ ПРАВО

DOI: 10.17803/1994-1471.2023.154.9.069-078

Е. В. Богданов*,
Е. Е. Богданова**

Постдоговорные обязательства в российском гражданском праве

Аннотация. В работе рассматривается специфическая группа обязательств, возникающих в связи с прекращением договоров аренды, коммерческого найма жилого помещения и коммерческой концессии. Данная группа обязательств квалифицирована как постдоговорные обязательства. Исследованы особенности возникновения и содержания данных обязательств, их отграничение от гарантийных обязательств; обязательств, вытекающих из предварительного договора, условного договора. Рассмотрены дискуссионные вопросы осуществления преимущественных прав арендаторами, нанимателями и пользователями на заключение соответствующих договоров на новый срок. Исследованы условия осуществления преимущественных прав и их защита в случае нарушения. В работе оспаривается позиция ученых, согласно которой сроки осуществления преимущественного права являются пресекательными, и обоснован вывод, что данный срок является сроком его осуществления. Проанализированы особенности ответственности арендодателей, наймодателей, правообладателей в случае нарушения преимущественных прав управомоченных лиц. Обоснован вывод о безвиновном характере ответственности указанных субъектов.

Ключевые слова: договор; обязательство; постдоговорное обязательство; гарантийное обязательство; перевод на себя прав и обязанностей; гражданско-правовая ответственность; способы защиты гражданских прав; аренда; наем жилого помещения; коммерческая концессия.

Для цитирования: Богданов Е. В., Богданова Е. Е. Постдоговорные обязательства в российском гражданском праве // Актуальные проблемы российского права. — 2023. — Т. 18. — № 9. — С. 69–78. — DOI: 10.17803/1994-1471.2023.154.9.069-078.

© Богданов Е. В., Богданова Е. Е., 2023

* *Богданов Евгений Владимирович*, доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры гражданско-правовых дисциплин Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова
Стремянный пер., д. 36, корп. 8, г. Москва, Россия, 117997
bogdanov.de@yandex.ru

** *Богданова Елена Евгеньевна*, доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры гражданского права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)
Садовая-Кудринская ул., д. 9, г. Москва, Россия, 125993
bogdanova.ee@yandex.ru

Post-Contractual Obligations in Russian Civil Law

Evdeniy V. Bogdanov, Dr. Sci. (Law), Professor, Department of Civil Law Disciplines,
Plekhanov Russian University of Economics
Stremyanny per., d. 36, korp. 8, Moscow, Russia, 117997
bogdanov.de@yandex.ru

Elena E. Bogdanova, Dr. Sci. (Law), Professor, Department of Civil Law,
Kutafin Moscow State Law University (MSAL)
ul. Sadovaya-Kudrinskaya, d. 9, Moscow, Russia, 125993
bogdanova.ee@yandex.ru

Abstract. The paper deals with a specific group of obligations arising in connection with the termination of lease agreements, commercial rental of residential premises and commercial concessions. This group of obligations is qualified as post-contractual obligations. The authors examine peculiarities of the origin and content of such obligations, their separation from warranty obligations, obligations arising from a preliminary contract, conditional contract. The paper elucidates debatable issues of the exercise of preferential rights by lessees, tenants and users to conclude relevant contracts for a new term. The conditions for the exercise of preferential rights and their protection in case of violation are investigated. The paper challenges the position of researchers, according to which the terms of the exercise of the pre-emptive right are suppressive, and the conclusion is justified that this term is the term of its implementation. The paper analyses the features of responsibility of landlords, lessors, and right holders in case of violation of the preferential rights of authorized persons. The authors substantiate the conclusion about the faultless nature of the responsibility of these subjects.

Keywords: contract; obligation; post-contractual obligation; guarantee obligation; transfer of rights and obligations; civil liability; ways to protect civil rights; rent; rental of residential premises; commercial concession.

Cite as: Bogdanov EV, Bogdanova EE. Postdogovornye obyazatelstva v rossiyskom grazhdanskom prave [Post-Contractual Obligations in Russian Civil Law]. *Aktual'nye problemy rossijskogo prava*. 2023;18(9):69-78. DOI: 10.17803/1994-1471.2023.154.9.069-078 (In Russ., abstract in Eng.).

Согласно п. 2 ст. 307 Гражданского кодекса РФ обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в ГК РФ. Чаще всего обязательство связывают с договором, причем срок его существования зависит от самого договора: прекращение договора, как правило, означает прекращение договорного обязательства и, наоборот, прекращение договорного обязательства свидетельствует о прекращении договора.

Однако действующее законодательство предусматривает ряд специфических обязательств, возникающих у сторон договора в связи с его прекращением. Так, согласно п. 1 ст. 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности,

по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

По смыслу указанной нормы права идет речь о заключении нового договора аренды по окончании действия прежнего договора. При этом арендатор и арендодатель связаны между собой определенными правами и обязанностями: арендатор вправе требовать от арендодателя заключения нового договора, а арендодатель обязан заключить такой договор с арендатором, то есть арендатор в этом случае выступает как кредитор, а арендодатель является долж-

ником. Как отмечал М. М. Агарков, обязательство может быть направлено на совершение должником какой-либо сделки в отношении кредитора¹.

Таким образом, стороны находятся в правоотношении, которое можно охарактеризовать как обязательство, которое определяет отношения бывших арендатора и арендодателя по окончании договора аренды (постдоговорное обязательство).

Еще более конкретно и определенно о постдоговорном характере обязательства по окончании договора аренды говорится в ч. 3 п. 1 ст. 621 ГК РФ. Согласно указанной норме, если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков. При этом следует подчеркнуть, что в норме права речь идет именно о заключении договора с третьим лицом (другим субъектом), а не о намерении заключить договор с третьим лицом. Судебная практика по данному вопросу до настоящего времени не устоялась: в одних случаях суд принимает во внимание факт заключения арендодателем договора с другим субъектом², а в других — наличие только намерения заключить договор с другим субъектом³.

Право арендатора требовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному арендодателем с другим лицом договору явля-

ется установленной законом гарантией осуществления преимущественного права арендатора, которое, в свою очередь, предоставляется субъектам для удовлетворения особо значимых для них интересов. Право требовать перевода на себя соответствующих прав и обязанностей есть более чем логичная связь с преимущественным правом, есть его следствие. Если эти две категории будут находиться в единой связке, осуществление управомоченными лицами своих преимущественных прав и их должная защита будут обеспечены.

Таким образом, в указанном выше случае имеет место ненадлежащее исполнение своих обязанностей со стороны арендодателя, вследствие чего арендатор, защищая свои интересы, может потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по договору, заключенному арендодателем с другим лицом, и, кроме того, взыскать соответствующие убытки или только взыскать убытки. Обязательственный характер отношений между арендатором и арендодателем здесь, на наш взгляд, очевиден. Во всяком случае, анализируемое правоотношение обладает всеми элементами, присущими обязательству⁴. Следует подчеркнуть, что речь идет именно об обязательстве, а не о некой связанности между субъектами⁵. Данный вывод имеет определяющее значение при решении вопроса о правовой природе ответственности субъектов постдоговорного обязательства, который будет рассмотрен ниже.

О постдоговорном обязательстве речь идет также в ст. 684 ГК РФ. В соответствии с указанной нормой по истечении срока договора найма жи-

¹ Агарков М. М. Обязательство по советскому гражданскому праву // Избранные труды по гражданскому праву : в 2 т. М., 2002. Т. 1. С. 214.

² См., например: постановление Арбитражного суда Уральского округа от 12.12.2018 № Ф09-7572/18 по делу № 47-1604/2016 ; постановление ФАС Московского округа от 05.08.2013 по делу № А40-81506/12-6-762 (здесь и далее в статье, если не указано иное, материалы судебной практики приводятся по СПС «КонсультантПлюс»).

³ См., например: постановление ФАС Дальневосточного округа от 29.06.2009 № Ф03-2360/2009 по делу № А73-3713/2008; постановление ФАС Московского округа от 22.10.2009 № КГ-А40 109-54-09 по делу № 40-69967/08-135-552.

⁴ Иоффе О. С. Обязательственное право // Избранные труды : в 4 т. СПб., 2004. Т. 3. С. 61–65.

⁵ Новицкий И. Б. Обязательство заключить договор // Избранные труды по гражданскому праву : в 2 т. М. : Статут, 2006. Т. 1. С. 158.

лого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма на новый срок. Если наймодатель отказался от заключения договора в связи с решением не сдавать помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем заключил договор найма жилого помещения с другим лицом, наниматель вправе требовать в судебном порядке признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

Таким образом, если не принимать во внимание некоторые особенности содержания ст. 621 и 684 ГК РФ, важно то, что в них предусмотрено право одного субъекта на заключение нового договора после прекращения прежнего и обязанность другого субъекта удовлетворить данное требование под страхом применения к нему установленных законом неблагоприятных последствий.

Постдоговорный характер имеет также обязательство, возникающее в связи с прекращением договора коммерческой концессии. Согласно ст. 1035 ГК РФ пользователь, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора коммерческой концессии имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок. Если правообладатель отказал пользователю в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил с другим лицом договор коммерческой концессии, по которому предоставлены те же права, какие были предоставлены пользователю по прекратившемуся договору, на тех же условиях, пользователь вправе потребовать по своему выбору в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор коммерческой концессии, или только возмещения таких убытков.

Таким образом, указанные выше постдоговорные обязательства возникают в связи с пре-

кращением прежнего договора (аренды, найма жилого помещения, коммерческой концессии), и потому не могут быть квалифицированы в качестве договорных обязательств. Кроме этого, постдоговорные обязательства не подпадают под правовой режим обязательств из причинения вреда и обязательств из неосновательного обогащения. Поэтому можно сделать вывод, что постдоговорные обязательства, согласно ст. 307 ГК РФ, возникают из иных оснований, указанных в ГК РФ. Таким основанием является прекращение прежнего договора. Возникает ситуация, когда прежнего договора уже нет, а новый договор еще не заключен. Поэтому постдоговорное обязательство — это, строго говоря, внедоговорное обязательство. Этим постдоговорное обязательство отличается от обязательств, возникающих на основе предварительного договора, в силу которого его стороны обязаны заключить в будущем основной договор на условиях, предусмотренных предварительным договором. В данном случае указанное обязательство входит в содержание предварительного договора и заключение основного договора является его исполнением. Обязательство, предусмотренное предварительным договором, прекращается, если до окончания срока, в который стороны должны были заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить основной договор, что свидетельствует об утрате сторонами интереса в заключении основного договора (п. 6 ст. 429 ГК РФ)⁶.

Постдоговорные обязательства не следует смешивать с условными договорами (сделками), когда возникновение или, наоборот, прекращение прав и обязанностей сторон обусловлено обстоятельствами, относительно которых на момент заключения договора неизвестно, наступит соответствующее обстоятельство или не наступит (ст. 157 ГК РФ). В данном случае речь идет об исполнении или о прекращении прав и обязанностей именно по условному договору.

⁶ См.: п. 28 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора».

Постдоговорные обязательства не следует смешивать с гарантийными обязательствами. Так, согласно п. 2 ст. 470 ГК РФ, если договором купли-продажи предусмотрено предоставление продавцом гарантии качества товара, продавец обязан передать покупателю товар, который должен соответствовать требованиям по качеству товара в течение определенного времени, установленного договором (гарантийного срока).

В соответствии со ст. 755 ГК РФ гарантийное обязательство по общему правилу устанавливается также для подрядчика и заказчика по договору строительного подряда, содержанием которого являются гарантии подрядчика по достижению объектом строительства показателей, указанных в технической документации, и возможность эксплуатации объекта на протяжении гарантийного срока.

В данных случаях гарантийные обязательства входят в содержание самого договора купли-продажи или строительного подряда, являются его условием⁷. Договор купли-продажи, например, следует считать надлежащим образом исполненным, следовательно, прекращенным, если он будет исполнен в полном соответствии с требованиями договора и закона, в том числе и в отношении качества товара. В случае же передачи покупателю некачественного товара договор купли-продажи следует считать ненадлежащим образом исполненным, поэтому покупатель вправе предъявить продавцу соответствующие требования в пределах гарантийного срока. Само же гарантийное обязательство будет считаться исполненным надлежащим образом, если в течение гарантийного срока в товаре не обнаруживаются недостатки, отсутствие которых гарантировала соответствующая сторона⁸.

Постдоговорные обязательства, гарантийные обязательства и обязательства условные объединяет фактор неопределенности, поскольку для одной из сторон остается неопределенным

поведение другой стороны в плане реализации соответствующих прав и обязанностей, которые с равной долей вероятности могут быть как осуществлены, так и не осуществлены⁹. Неопределенность в данном случае есть психологическое состояние неуверенности в наступлении или ненаступлении предусмотренных законом или договором обстоятельств. Так, арендодателю некоторое время остаются неизвестными намерения арендатора по поводу заключения договора аренды на новый срок, точно так же и правообладатель находится в состоянии ожидания решения пользователя в части заключения на новый срок договора коммерческой концессии и т.д.

В гарантийных обязательствах продавец или подрядчик вынуждены просто ждать и надеяться, что вопросы о качестве товара или о соответствии объекта строительства технической документации не возникнут, но и для покупателя (заказчика) также остается до определенного момента неясным вопрос о качестве приобретенного товара или о достижении объектом строительства соответствующих качеств.

Что же касается постдоговорных обязательств, то их объединяет ряд специфических обстоятельств. Прежде всего следует указать на момент возникновения постдоговорного обязательства. По смыслу ст. 621, 684, 1035 ГК РФ указанные обязательства могут возникнуть только после и в связи с прекращением прежнего договора. Целью постдоговорных обязательств является удовлетворение интересов сторон договора (арендаторов, нанимателей жилых помещений, пользователей объектами интеллектуальной собственности), которые испытывают потребность в продолжении пользования соответствующим имуществом или объектами. В этих целях арендаторы, наниматели и пользователи наделяются законом преимущественными правами перед третьими лицами на заключение договоров на новый срок. В случае нарушения

⁷ См.: п. 3 постановления Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора».

⁸ Гальперин Л. В., Деревянко Г. Ф. Качество товара в обязательствах купли-продажи. Томск : Изд-во Томского университета, 1982. С. 77.

⁹ См. подробнее: Богданов Е. В. Категории «определенность» и «неопределенность» как элементы договорного регулирования общественных отношений // Законодательство и экономика. 2012. № 4. С. 21–28.

преимущественных прав для арендодателей, наймодателей, правообладателей законом предусмотрены неблагоприятные последствия.

В законе установлен ряд условий, важных для реализации постдоговорных обязательств. Так, согласно ст. 621 ГК РФ арендатор по общему правилу должен надлежащим образом исполнять свои обязанности по договору аренды и, кроме этого, он обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если такой срок в договоре не указан, то уведомление должно быть сделано в разумный срок до окончания действия договора аренды. При совокупности перечисленных обстоятельств стороны договора аренды приступают к осуществлению прав и исполнению обязанностей постдоговорного обязательства, суть которых заключается в том, что арендатор вправе требовать от арендодателя заключения договора аренды на новый срок, а арендодатель обязан данный договор заключить. При этом следует отметить, что право требовать заключения договора аренды на новый срок имеет не только арендатор по действующему договору аренды, но и арендатор по договору, который был прекращен в течение года до заключения договора с другим лицом или проведения торгов для заключения такого договора при условии письменного уведомления арендодателя в установленном порядке¹⁰.

Правда, арендодатель может и отказать арендатору в заключении договора аренды на новый срок. Но тогда заключить договор аренды с другим субъектом арендодатель сможет только по истечении одного года со дня окончания договора с прежним арендатором. Если арендодатель данную обязанность нарушит и заключит договор аренды на соответствующее имущество с другим лицом, арендатор вправе потребовать в судебном порядке перевода прав и обязанностей по заключенному договору на себя и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор, либо только возмещения убытков (п. 1 ст. 621 ГК РФ).

Наниматель жилого помещения также вправе потребовать от наймодателя заключить с ним договор найма жилого помещения на новый срок после прекращения прежнего договора. Но наниматель жилого помещения является заведомо слабой стороной в договоре, кроме того, идет речь об удовлетворении жилищной потребности нанимателя и, как правило, членов его семьи. Поэтому законодатель иным образом, чем по договору аренды, определил условия осуществления сторонами прав и обязанностей по постдоговорному обязательству.

Прежде всего в ст. 684 ГК РФ возникновение постдоговорного обязательства не обусловлено надлежащим исполнением нанимателем своих обязанностей по договору. Постдоговорное обязательство возникает только в связи с прекращением договора найма жилого помещения. Совершенно иначе, чем по договору аренды, решен вопрос об осуществлении сторонами своих прав и обязанностей: ставит вопрос о заключении нового договора взамен прежнего не наниматель, а наймодатель, который не позднее чем за три месяца до окончания срока договора найма жилого помещения должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от сдачи жилища внаем в связи с решением не сдавать данное помещение внаем в течение не менее года со дня прекращения договора найма. В законодательстве установлены способы защиты интересов нанимателя, поскольку в случае сдачи жилища внаем в течение года со дня прекращения договора найма жилого помещения другому лицу прежний наниматель вправе в судебном порядке потребовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор (ст. 684 ГК РФ).

Однако возникает вопрос о цели предусмотренных в законе отдельных способов защиты прав и интересов нанимателя, в частности требования о признании нового договора недействительным. Что важнее для нанимателя:

¹⁰ См.: п. 2 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

решить свою жилищную проблему и получить в пользование жилое помещение, которым он ранее уже пользовался, или помешать наймодателю сдать внаем соответствующее жилище, а новому нанимателю удовлетворить свою жилищную потребность. При этом прежний наниматель претендовать на спорное жилье уже не вправе, он может взыскать с наймодателя только убытки. Проблема решена не так, как по договору аренды, в соответствии с которым арендатор в похожей ситуации вправе требовать перевода на себя прав и обязанностей по договору, заключенному с другим арендатором.

Итак, наниматель в судебном порядке требует признать договор найма жилого помещения недействительным. Суд удовлетворил иск нанимателя, но тем не менее он остался без жилища. В связи с изложенным возникает вопрос о цели признания договора найма жилого помещения недействительным: наказать прежде всего наймодателя и в том числе другого нанимателя? Правда, «обиженный» наниматель вправе взыскать с наймодателя убытки, но их, во-первых, еще надо доказать, даже убытки в виде реального ущерба, что представляется, на наш взгляд, делом довольно сложным, да и длительным; во-вторых, наниматель всё это время остается без жилища. Не лучше ли предоставить нанимателю право требовать перевода на себя прав и обязанностей по договору найма жилого помещения, заключенного с другим нанимателем? Именно такой вариант решения данного вопроса предлагает Е. Е. Богданова¹¹ и, кроме этого, взыскание убытков.

Однако в литературе были высказаны и другие суждения на этот счет. Так, М. И. Брагинский утверждал, что, если в течение года с момента прекращения договора по причине объявленного наймодателем решения больше не сда-

вать жилое помещение внаем наймодатель всё же заключит с кем-либо договор, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным. А это, по мнению названного автора, будет означать, что ранее заключенный договор должен считаться действующим на новый срок и на прежних условиях, а наймодателю придется возместить нанимателю причиненные недобросовестными действиями убытки¹². Однако данный вывод М. И. Брагинский в своей работе никак не обосновал.

В свою очередь, О. В. Кириченко полагает, что в случае признания второго договора недействительным ранее заключенный договор должен считаться действующим на прежних условиях и на тот же срок по аналогии с п. 1 ч. 3 ст. 621 ГК РФ¹³. Однако данное суждение представляется ошибочным. В пункте 1 ч. 3 ст. 621 ГК РФ говорится о праве арендатора требовать в судебном порядке перевода на себя прав и обязанностей по новому договору, то есть это прямое указание в законе, в то время как в ст. 684 ГК РФ ничего подобного не предусматривается. В указанной норме идет речь о других последствиях нарушения наймодателем прав нанимателя по прежнему договору. Поэтому аналогия закона здесь неприменима. Лишение нанимателя права требовать перевода на себя прав и обязанностей по договору найма жилого помещения, заключенного с другим лицом, как это предусмотрено статьей 621 ГК РФ, демонстрирует отказ законодателя от применения конструкции преимущественного права в данной ситуации¹⁴. Поэтому, на наш взгляд, проблему следует решать посредством внесения соответствующих изменений в законодательство.

Из содержания ст. 621, 684, 1035 ГК РФ можно сделать вывод, что в них говорится не только о срочном характере соответствующих

¹¹ Богданова Е. Е. Защита прав нанимателя в случае нарушения преимущественного права в договорах аренды и найма жилого помещения // *Законы России: Опыт. Анализ. Практика.* 2009. № 6.

¹² Брагинский М. И., Витрянский В. В. *Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества.* М.: Статут, 2003. С. 711.

¹³ Кириченко О. В. Срок в договоре коммерческого найма жилого помещения // *Семейное и жилищное право.* 2012. № 4.

¹⁴ См. подробнее: Богданов Е. В. Преимущества и преимущественные права в российском гражданском праве // *Юрист.* 2019. № 3.

договоров, но и о том, что сроки в указанных договорах предполагаются конкретными и достаточно продолжительными. В этой связи возникает вопрос о последствиях для судьбы постдоговорных обязательств, если эти сроки будут неопределенными или достаточно краткими. Так, согласно п. 2 ст. 610 ГК РФ, если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. Однако этот договор также является срочным, но заключенным без указания конкретной даты его прекращения. Каждая из сторон вправе отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Предположим, что арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору. Вправе ли он рассчитывать на возможность действовать в соответствии со ст. 621 ГК РФ и при определенных условиях требовать от наймодателя перезаключить с ним договор аренды?

Представляется, арендатор таким образом действовать не вправе, поскольку прекращение договора аренды произошло не в связи с истечением срока договора, что представляет собой объективное явление, а вследствие отказа арендатора (или арендодателя) от договора, в то время как статья 621 ГК РФ предусматривает соответствующие последствия именно на случай прекращения договора по объективным (истечение срока договора), а не по субъективным обстоятельствам (отказ стороны от договора).

В соответствии с п. 2 ст. 1037 ГК РФ договор коммерческой концессии также может быть заключен без указания срока. Представляется, что так же, как и в аренде, пользователь не вправе требовать от правообладателя заключения договора согласно ст. 1035 ГК РФ.

В отличие от договора аренды и коммерческой концессии есть прямое указание в ст. 683 ГК РФ о неприменении к отношениям по договору найма жилого помещения, заключенному

на срок до одного года (краткосрочный наем), правил, предусмотренных статьей 684 ГК РФ. В этой связи представляется, что применительно к договору аренды и коммерческой концессии в законодательстве следует установить правило, аналогичное ст. 683 ГК РФ в соответствующей редакции.

В статьях 621, 684, 1035 ГК РФ говорится о годовых сроках, в течение которых арендодатель, наймодатель и правообладатель не вправе заключать соответствующие договоры с другими субъектами. Представляет интерес вопрос о правовой природе этих сроков. В литературе одни авторы данные сроки относят к числу сроков исковой давности¹⁵, другие квалифицируют их в качестве пресекательных¹⁶.

На наш взгляд, такая характеристика сроков достаточно спорная. В соответствии со ст. 621, 684, 1035 ГК РФ преимущественное право на заключение соответствующих договоров на новый срок возникает у арендатора, нанимателя и пользователя в момент истечения сроков действия прежних договоров (аренды, найма жилого помещения, коммерческой концессии) с той разницей, что по договорам аренды и коммерческой концессии необходимо надлежащее исполнение обязательств управомоченными лицами, а по договору найма жилого помещения такое требование к нанимателю не установлено (ст. 684 ГК РФ).

В случае отказа арендодателем, наймодателем, правообладателем в заключении новых договоров с бывшими контрагентами взамен прежних договоров происходит нарушение данных преимущественных прав, однако до определенного момента управомоченные лица еще не обладают правом на иск и потому не могут обратиться в суд за защитой своих прав, поскольку соответствующие преимущественные права еще не достигли исковой зрелости. Как отмечал М. А. Гурвич, право в этом случае имеет еще неактивизированный характер¹⁷.

¹⁵ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. Т. Е. Абовой и А. Ю. Кабалкина. М. : Юрайт, 2006. С. 568.

¹⁶ См., например: *Леонова Л. Ю.* Преимущественное право покупки: история возникновения, осуществление и защита // *Законодательство.* 2002. № 9. С. 25.

¹⁷ *Гурвич М. А.* Право на иск. М., 1949. С. 142.

Закон устанавливает годичный срок для арендодателя, наймодателя и правообладателя, в течение которых они обязаны не заключать соответствующих договоров с другими лицами, и только при нарушении этого требования закона, то есть при заключении договоров с третьими лицами в течение года со дня истечения срока договора с прежними контрагентами, следует считать, что управомоченные лица приобрели право на иск, и далее уже может начаться процедура защиты нарушенного преимущественного права в рамках исковой защиты посредством применения установленных законом способов защиты.

Следует отметить, что в ст. 621, 684, 1035 ГК РФ не предусмотрено право арендатора, нанимателя и пользователя о понуждении своих контрагентов заключить новые договоры вместо прежних: только право требовать перевода на себя прав и обязанностей по новым договорам (кроме договора найма жилого помещения) и возмещения убытков, но после отказа в заключении договора с прежними субъектами и заключении договора с третьим лицом. Поэтому нарушение преимущественного права в пригодном для защиты в судебном порядке состоянии происходит при отказе от заключения договора с прежними контрагентами и заключении договора до истечения установленного годичного срока с третьим лицом.

Представляется, что это своего рода предусмотренный законом компромисс между интересами арендаторов, нанимателей, пользователей и, соответственно, арендодателей, наймодателей, правообладателей, которые, как собственники или обладатели соответствующих интеллектуальных прав, в принципе могут и отказаться от передачи своего имущества прежним контрагентам и использовать соответствующее имущество для собственных нужд, но, если это имущество будет передано третьим лицам и передача произойдет до истечения годичного срока, такое поведение расценивается законодательством как недобросовест-

ное с соответствующими неблагоприятными последствиями.

Срок исковой давности возникает в момент заключения договоров с третьими лицами на фоне продолжающегося срока действия преимущественного права, который по своей правовой природе является сроком реализации субъективного права с определенным сроком осуществления¹⁸. После окончания годичного срока арендодатель, наймодатель и правообладатель будут вправе заключать соответствующие договоры с другими лицами без риска наступления неблагоприятных последствий.

В статьях 621, 684, 1035 ГК РФ предусматривается право управомоченных лиц (арендатора, нанимателя, пользователя) на возмещение убытков. Данная ответственность предусмотрена законом в связи с нарушением арендодателем, наймодателем или правообладателем соответствующего постдоговорного обязательства, что дает возможность конструировать ответственность указанных лиц по правилам гл. 25 ГК РФ как ответственность за нарушение обязательства. Убытки, согласно ст. 15 ГК РФ, должны быть возмещены в полном объеме, то есть и реальный ущерб, и упущенная выгода.

Арендодатель, наймодатель и правообладатель осуществляют предпринимательскую деятельность. Так, арендодатель получает арендную плату точно так же, как и наймодатель получает от нанимателя плату за пользование жилым помещением (неслучайно наем жилого помещения называют коммерческим наймом), что касается правообладателя, то здесь каких-либо сомнений в характере его деятельности вообще не может быть: сам договор называется договором коммерческой концессии. Поэтому ответственность арендодателя, наймодателя и правообладателя является безвиновной (п. 3 ст. 401 ГК РФ). В том случае, когда арендатор, наниматель или пользователь не смогут обосновать размер убытков с разумной степенью достоверности, их размер определит суд по правилам п. 5 ст. 393 ГК РФ.

¹⁸ Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статут, 2001. С. 255–256.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. *Агарков М. М.* Обязательство по советскому гражданскому праву // Избранные труды по гражданскому праву : в 2 т. Т. 1. — М., 2002. — 489 с.
2. *Богданов Е. В.* Категории «определенность» и «неопределенность» как элементы договорного регулирования общественных отношений // Законодательство и экономика. — 2012. — № 4. — С. 21–28.
3. *Богданова Е. Е.* Защита прав нанимателя в случае нарушения преимущественного права в договорах аренды и найма жилого помещения // Законы России: Опыт. Анализ. Практика. — 2009. — № 6.
4. *Брагинский М. И., Витрянский В. В.* Договорное право. Книга вторая : Договоры о передаче имущества. — М. : Статут, 2003. — 780 с.
5. *Гальперин Л. В., Деревянко Г. Ф.* Качество товара в обязательствах купли-продажи. — Томск : Изд-во Томского университета, 1982. — 141 с.
6. *Грибанов В. П.* Осуществление и защита гражданских прав. — М. : Статут, 2001. — 410 с.
7. *Гурвич М. А.* Право на иск. — М. : Изд-во Акад. наук СССР, 1949. — 216 с.
8. *Иоффе О. С.* Обязательственное право // Избранные труды : в 4 т. Т. 3. — СПб., 2004. — 837 с.
9. *Кириченко О. В.* Срок в договоре коммерческого найма жилого помещения // Семейное и жилищное право. — 2012. — № 4. — С. 44–47.
10. *Новицкий И. Б.* Обязательство заключить договор // Избранные труды по гражданскому праву : в 2 т. Т. 1. — М. : Статут, 2006. — 460 с.

Материал поступил в редакцию 7 марта 2023 г.

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Agarkov M. M. Obyazatelstvo po sovetскому grazhdanskomu pravu // Izbrannyye trudy po grazhdanskomu pravu: v 2 t. T. 1. — M., 2002. — 489 s.
2. Bogdanov E. V. Kategorii «opredelennost» i «neopredelennost» kak elementy dogovornogo regulirovaniya obshchestvennykh otnosheniy // Zakonodatelstvo i ekonomika. — 2012. — № 4. — S. 21–28.
3. Bogdanova E. E. Zashchita prav nanimatelya v sluchae narusheniya preimushchestvennogo prava v dogovorakh arendy i nayma zhilogo pomeshcheniya // Zakony Rossii: Opyt. Analiz. Praktika. — 2009. — № 6.
4. Braginskiy M. I., Vitryanskiy V. V. Dogovornoe pravo. Kniga vtoraya: Dogovory o peredache imushchestva. — M.: Statut, 2003. — 780 s.
5. Galperin L. V., Derevyanko G. F. Kachestvo tovara v obyazatelstvakh kupli-prodazhi. — Tomsk: Izd-vo Tomskogo universiteta, 1982. — 141 s.
6. Gribanov V. P. Osushchestvlenie i zashchita grazhdanskikh prav. — M.: Statut, 2001. — 410 s.
7. Gurvich M. A. Pravo na isk. — M.: Izd-vo Akad. nauk SSSR, 1949. — 216 s.
8. Ioffe O. S. Obyazatelstvennoe pravo // Izbrannyye trudy: v 4 t. T. 3. — SPb., 2004. — 837 s.
9. Kirichenko O. V. Srok v dogovore kommercheskogo nayma zhilogo pomeshcheniya // Semeynoe i zhilishchnoe pravo. — 2012. — № 4. — S. 44–47.
10. Novitskiy I. B. Obyazatelstvo zaklyuchit dogovor // Izbrannyye trudy po grazhdanskomu pravu: v 2 t. T. 1. — M.: Statut, 2006. — 460 s.