

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>



**Уральский
федеральный
университет**

имени первого Президента
России Б.Н.Ельцина

**Институт Строительства
и Архитектуры**

**Е. Г. ШАБЛОВА
О. В. ЖЕВНЯК
К. И. КОЖЕВНИКОВ**

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Учебное пособие



Вернуться в каталог учебников
<http://учебники.информ2000.рф/учебники.shtml>

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

Вернуться в каталог учебников

<http://учебники.информ2000.рф/uchebniki.shtml>

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ

<http://учебники.информ2000.пф/napisat-diplom.shtml>

Министерство науки и высшего образования
Российской Федерации

Уральский федеральный университет
имени первого Президента России Б. Н. Ельцина

Е. Г. Шаблова, О. В. Жевняк, К. И. Кожевников

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Учебное пособие

*Под общей редакцией доктора юридических наук,
профессора Е. Г. Шабловой*

Рекомендовано методическим советом
Уральского федерального университета
для студентов вуза, обучающихся
по направлению подготовки
08.04.01 — Строительство

Екатеринбург
Издательство Уральского университета
2021

Вернуться в каталог учебников
<http://учебники.информ2000.пф/учебники.shtml>

УДК 347.214.2(075.8)

ББК 67.404.9я73

Ш13

Рецензенты:

кафедра права Российского государственного профессионально-педагогического университета (заведующий кафедрой кандидат юридических наук, доцент *А. А. Воронина*);

кандидат юридических наук, доцент кафедры информационного права Уральского государственного юридического университета *А. Н. Гулемин*

В оформлении обложки использовано изображение с сайта <http://e-stroy.pro>

Шаблова, Е. Г.

Ш13 Правовое регулирование оборота недвижимого имущества : учеб. пособие / Е. Г. Шаблова, О. В. Жевняк, К. И. Кожевников ; [под общ. ред. Е. Г. Шабловой] ; М-во науки и высшего образования РФ ; Урал. федер. ун-т. — Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2021. — 160 с.

ISBN 978-5-7996-3268-7

В пособии содержится информация по курсу «Правовое регулирование оборота недвижимого имущества», изучаемого в рамках магистерской программы «Экспертиза инвестиционно-строительной и эксплуатационной деятельности». В конце каждой темы для наилучшего усвоения материала предусмотрены контрольные вопросы, практические задания и правовые кейсы, которые содержат различные ситуации, взятые из судебной практики.

Издание может быть использовано в процессе обучения для студентов, изучающих право в рамках бакалаврских и магистерских программ, факультативов и спецкурсов.

Библиогр.: 21 наим. Табл. 1.

УДК 347.214.2(075.8)

ББК 67.404.9я73

ISBN 978-5-7996-3268-7

© Уральский федеральный университет, 2021

Вернуться в каталог учебников

<http://учебники.информ2000.рф/учебники.shtml>

Оглавление

Предисловие.....	5
Введение	7
1. Недвижимое имущество (недвижимость) как правовая категория	9
1.1. Понятие недвижимого имущества.....	9
1.2. Государственная регистрация недвижимости.....	14
Контрольные вопросы и задания	24
Практическое задание	25
Правовые кейсы.....	27
2. Правовое положение участников гражданского оборота	28
2.1. Граждане как субъекты гражданского права.....	28
2.2. Юридические лица по законодательству РФ	33
Контрольные вопросы и задания	39
Тест	40
Практическое задание	41
Правовые кейсы.....	43
3. Общие положения о правовом регулировании гражданского оборота	45
3.1. Гражданско-правовые сделки.....	45
3.2. Представительство и доверенность	51
3.3. Срок исковой давности	53
3.4. Гражданско-правовые обязательства	55
3.5. Гражданско-правовая ответственность за нарушение обязательств	56

3.6. Гражданско-правовые способы обеспечения исполнения обязательств.....	62
Контрольные вопросы и задания	70
Тест	71
Правовые кейсы	75
4. Договор — основное правовое средство организации имущественных отношений сторон в сфере оборота недвижимого имущества.....	82
4.1. Понятие гражданско-правового договора.....	82
4.2. Классификация гражданско-правовых договоров	85
4.3. Система гражданско-правовых договоров	88
4.4. Принцип свободы договора	90
4.5. Содержание договора	91
4.6. Порядок заключения договора	92
4.7. Изменение и прекращение договора.....	98
Контрольные вопросы и задания	100
Тест	101
Практические задания	104
Правовые кейсы	104
5. Основные виды договоров с недвижимым имуществом	107
5.1. Общие положения купли-продажи	107
5.2. Договор купли-продажи недвижимости	117
5.3. Договор продажи предприятия.....	119
5.4. Общие положения об аренде	121
5.5. Договор аренды зданий и сооружений	128
5.6. Общие положения о подряде	129
5.7. Договор бытового подряда	134
5.8. Договор строительного подряда	136
Контрольные вопросы и задания	140
Тест	141
Практические задания	143
Правовые кейсы	143
Библиографический список	153
Приложение	157

Предисловие

Пособие содержит темы, изучаемые в рамках одноименной дисциплины. В нем рассматриваются вопросы, связанные с правовым понятием недвижимости, ее государственной регистрацией, а также гражданско-правовым регулированием ее оборота. Для более глубокого изучения правового регулирования оборота недвижимости рассматриваются необходимые для этого общие темы гражданского права (правовой статус субъектов гражданского права, сделки, представительство и доверенность, сроки исковой давности), общие положения обязательственного права (понятие, исполнение обязательств, ответственность за нарушение и способы обеспечения исполнения), общие правила договорного регулирования (понятие договора, его содержание, заключение и расторжение), а также специальные правила, регулирующие договоры, связанные с недвижимым имуществом.

Пособие содержит материалы для теоретической подготовки студентов и практические задания. В начале каждой темы излагается теоретический материал, после этого расположены контрольные вопросы, которые помогут при подготовке к занятиям, а также в качестве основы, используемой преподавателем для теоретического опроса студентов. Каждая тема снабжена практической частью: заданиями и правовыми кейсами, которые могут использоваться преподавателем на занятиях, а также в качестве заданий для самостоятельной работы. Ключи к тестам приведены в приложении.

В конце книги приводится список рекомендуемой литературы по всем представленным в пособии темам курса (доступны в Зональной научной библиотеке УрФУ).

Авторский коллектив пособия: заведующая кафедрой правового регулирования экономической деятельности УрФУ, доктор юридических наук, профессор Елена Геннадьевна Шаблова; кандидат юридических наук, доцент кафедры правового регулирования экономической деятельности УрФУ Оксана Викторовна Жевняк; директор Уральского регионального центра экономики и ценообразования в строительстве, заведующий кафедрой ценообразования в строительстве и промышленности Константин Игоревич Кожевников.

Введение

Недвижимое имущество является одним из объектов гражданских прав. Его легальное определение дается в Гражданском кодексе РФ, хотя уяснение понятия некоторых видов недвижимости невозможно без обращения к другим нормативным документам российского законодательства. оборот недвижимого имущества означает совершение сделок по поводу этого имущества, в результате которых имущество переходит от одного лица к другому. Такие отношения входят в предмет гражданского права.

Гражданское право является отраслью частного права, которая регулирует имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников отношений. Эти отношения регулируются специфическим гражданско-правовым методом, использующим приемы установления равенства участников, установления возможности вступления в отношения по воле самих участников и самостоятельного регулирования этих отношений, общедозволительного характера нормативного регулирования, компенсационного характера имущественной ответственности и судебного порядка защиты прав.

Гражданское право регулирует такие виды отношений применительно к недвижимости, как:

- 1) отношения по поводу принадлежности вещи (в том числе недвижимой) конкретному лицу; отношения статики; вещные отношения (регулируются вещным правом — подотрасль гражданского права);

- 2) отношения по поводу совершения и исполнения сделок с вещами (в том числе недвижимыми); отношения оборота вещей (перехода от одних лиц к другим) и других сделок; отношения динамики; обязательственные отношения (регулируются обязательственным правом — подотрасль гражданского права);
- 3) наследственные отношения; отношения по обороту имущества (в том числе вещей) в связи со смертью физического лица (регулируются наследственным правом — подотрасль гражданского права).

Данное пособие подробно рассматривает вторую группу отношений.

1. Недвижимое имущество (недвижимость) как правовая категория

1.1. Понятие недвижимого имущества

Недвижимое имущество (недвижимость, недвижимые вещи) составляет вместе с движимыми вещами категорию вещей. Вещи, в свою очередь, вместе с иным имуществом (например, имущественными правами) относятся к понятию имущества. Имущество является одним из объектов гражданских прав (ст. 128, 130 ГК РФ). Объекты гражданских правоотношений — это то, на что направлено гражданское правоотношение, содержанием которого являются гражданские права и обязанности.

Основным свойством объектов гражданских прав является их оборотоспособность, то есть способность объектов отчуждаться или переходить от одного лица к другому (ст. 129 ГК РФ). *Гражданский оборот* — совокупность сделок, договоров по поводу перехода объектов от одного лица к другому.

Такие особенности недвижимого имущества как долговечность, социальная значимость, высокая экономическая ценность, обусловили особенности правового регулирования гражданских правоотношений, объектом которых выступает недвижимость. Таким образом, существует особый правовой режим недвижимого иму-

щества, закрепленный в нормах гражданского, семейного, административного, земельного законодательства.

В ст. 130 ГК РФ к недвижимости относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В основу разграничения имущества на движимое и недвижимое положен традиционный для российского права критерий физических, природных свойств вещи, выражающийся в способности или неспособности вещи к перемещению, критерий прочности связи с землей.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и другое имущество (например, предприятие как имущественный комплекс).

Таким образом, законодатель разделил недвижимые вещи на два вида: недвижимые по своей физической природе и движимые по своей природе, но отнесенные к категории недвижимых. Юридическое значение отнесения объектов к числу недвижимого имущества заключается в том, что на них распространяются многие особенности правового режима, установленного для недвижимого имущества.

Наиболее общее (без учета специфики отдельных объектов) доктринальное определение недвижимого имущества: *недвижимое имущество* — это предмет внешнего (материального) мира, находящийся в естественном состоянии в природе (земля, участки недр и др.) или созданные при участии человека либо его трудом (здания, строения, воздушные и морские суда и др.), в отношении которых установлен специальный правовой режим, включающий в себя государственную регистрацию прав и особый порядок оформления заключаемых по поводу него сделок.

Специфика правового режима недвижимого имущества заключается прежде всего в том, что согласно ст. 131 ГК РФ устанавлива-

ется необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение.

Цель установления такого правила — обеспечить стабильность гражданского оборота, которая в частно-правовом аспекте заключается в состоянии опосредования операций с недвижимым имуществом (прежде всего его отчуждения), которое позволяет участникам осуществлять и защищать свои субъективные права наиболее эффективным образом; в публично-правовом аспекте стабильность оборота связана с обеспечением безопасного и поступательного развития экономической системы государства в целом.

Земельные участки следует признать основным объектом недвижимости. Отметим, что правовые понятия земли и земельного участка не совпадают. С точки зрения правового регулирования земельный участок является межотраслевым объектом. Так, согласно ст. 6 Земельного кодекса РФ объектами земельных отношений являются земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки и части земельных участков. Объектом гражданских прав (и соответственно предметом сделок в качестве недвижимого имущества) могут быть только земельные участки.

Земельный участок (п. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ) как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим кодексом прав на землю является недвижимой вещью, представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить землю в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Согласно ст. 261 ГК РФ, которая рассматривает земельный участок уже как объект гражданских прав, если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка: поверхностный (почвенный) слой, водные объекты, находящиеся на нем растения. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого

участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

Для возникновения земельного участка как объекта недвижимого имущества необходим юридический состав:

- решение компетентного органа об образовании земельного участка;
- определение на местности его местоположения и границ;
- государственный кадастровый учет этого участка в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества с присвоением ему кадастрового номера.

Замоещение земельного участка, не отвечающего признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью.

Под зданием и сооружением следует понимать любой искусственно возведенный на земельном участке (или под земельным участком) самостоятельный объект, фундаментально связанный с земельным участком, который используется (или может быть использован) по целевому назначению, и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса РФ» отмечается, что недвижимыми вещами являются также здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже если ранее возникшие права на них не зарегистрированы.

Кроме того, следует отметить, что правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится.

При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью необходимо установить, что на нем полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы.

К недвижимости также относятся жилые и нежилые помещения. Выделение жилых помещений как особого вида объекта недвижимости обусловлено его особой социальной значимостью. Под жилым помещением законодатель понимает дом, квартиру, их части как разновидности жилых помещений (ст. 637 ГК РФ). Признак, отличающий жилое помещение от нежилого помещения, связан с понятием «постоянное проживание».

Нежилые помещения — это недвижимое имущество, но не в виде отдельно стоящих зданий и сооружений, а в виде самостоятельных и четко выраженных частей в составе зданий, сооружений (с приложением к договорам, предметом которых они являются, поэтажных планов здания, строения, сооружения с указанием размера площади).

Отнесение помещения к жилому определяется изначально, заданной проектировщиком и строителями предназначенностью помещения для целей постоянного и круглосуточного проживания человека. Назначение вновь строящегося здания задается в проектной документации.

Перечень недвижимого имущества претерпевает изменения. Например, в ГК РФ была включена новая ст. 133.1, которая предусматривает новый объект недвижимого имущества — единый недвижимый комплекс. Это совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, которые либо расположены на одном земельном участке, либо неразрывно связаны физически или технологически (например, железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие линейные объекты). При этом в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество регистрируется право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь. Части такого единого недвижимого комплекса, как линейный объект, могут быть расположены на различных земельных участках. Поэтому отказ органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимого имущества, в регистрации единого недвижимого комплекса лишь на том основании, что соответствующие объекты не расположены на одном земельном участке, не соответствует закону.

С 1 января 2017 г. в законодательство включен новый вид недвижимости — машино-место, которое признается недвижимостью после постановки его на кадастровый учет.

1.2. Государственная регистрация недвижимости

В настоящее время государственная регистрация недвижимости осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Большая его часть вступила в силу с 1 января 2017 г.

Еще за несколько лет до принятия данного закона было решено объединить две автономно существующие системы: кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, был принят Указ Президента РФ от 25.12.2008 г. № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации и кадастровой картографии» (Росреестр). В настоящее время это Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Именно Росреестр и его территориальные органы осуществляют государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в отношении недвижимости.

Следующим шагом стало принятие единого закона, посвященного этим двум процедурам, которые ранее регулировались Федеральными законами от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Кроме того, на определенном этапе реформирования гражданского законодательства было решено отказаться от регистрации сделок с недвижимостью и сохранить лишь регистрацию прав. Однако впоследствии регистрацию некоторых сделок вернули, прежде всего, аренды недвижимого имущества на срок не менее одного года.

Права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О госу-

дарственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, которая проводится по желанию обладателей прав. Однако государственная регистрация прав на такие объекты обязательна в случае совершения сделки, влекущей переход таких прав, их ограничения и обременения.

Система государственной регистрации недвижимости в РФ включает две процедуры:

- 1) государственную регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в случаях необходимости такой регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации);
- 2) государственный кадастровый учет недвижимого имущества, подлежащего такому учету.

Положения закона «О государственной регистрации недвижимости» не применяются к воздушным и морским судам, судам внутреннего плавания, участкам недр.

При государственной регистрации и кадастровом учете ведется Единый государственный реестр недвижимости. Он представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой и графической форме, состоит:

- 1) из реестра объектов недвижимости (кадастр недвижимости);
- 2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость);
- 3) реестра границ (например, из сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий и других особых территорий, лесничеств, лесопарков. Из сведений о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях и др.);
- 4) реестровых дел;
- 5) кадастровых карт;
- 6) книг учета документов.

Ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется на русском языке на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, достоверности и доступности его сведений. Сведения реестра являются общедоступными, если иное не установлено законом.

Реестры Единого государственного реестра недвижимости, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат постоянному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются. В случае изменения сведений ранее внесенные сведения сохраняются.

Реестровые дела представляют собой совокупность документов, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения, установленные законом.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества — это внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объектах недвижимости, которые подтверждают существование такого объекта с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных законом сведений об объектах недвижимости.

Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в реестр, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории РФ кадастровый номер.

В кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости, определенные законом.

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также некоторые иные сведения, в том числе:

- вид объекта недвижимости;
- кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения;

- описание местоположения объекта недвижимости;
- кадастровые номера объектов недвижимости, в пределах которых расположен данный объект;
- основные характеристики объекта в зависимости от его вида (площадь, объем, высота, степень готовности, проектируемое назначение, количество этажей, материал наружных стен, год ввода в эксплуатацию и т. д.);
- другие.

К дополнительным сведениям, например, относятся:

- сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка;
- категория земель, к которой отнесен земельный участок;
- виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения;
- сведения о том, что земельный участок расположен в границах особых территорий или включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации;
- назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), помещения (жилое, нежилое);
- сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков;
- адрес объекта недвижимости (при его наличии), сведения об ограничении оборотоспособности земельного участка;
- другие сведения.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество — это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Она осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество и является единственным доказательством существования зарегистрированного пра-

ва. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Каждая запись о праве на объект недвижимости идентифицируется особым номером регистрации.

В реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

В реестр прав на недвижимость вносятся следующие сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках с ним:

- вид вещного права, номер регистрации и дата государственной регистрации права;
- сведения о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, записи о предыдущих правообладателях;
- сведения об основании возникновения, изменения, перехода и прекращения права на объект недвижимости;
- вид зарегистрированного ограничения права или обременения объекта недвижимости, номер регистрации и дата государственной регистрации такого ограничения или обременения;
- сведения о лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости;

- основания возникновения, изменения, прекращения ограничений права или обременений объекта недвижимости;
- реквизиты, существенные условия сделки или сделок.

К дополнительным сведениям, вносимым в реестр прав на недвижимость, относятся, например, следующие сведения:

- сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости предшествующего правообладателя, о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права, о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя, о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным (записи об отметках в реестре прав на недвижимость);
- сведения о поступлении заявлений для осуществления государственной регистрации прав, сделок с объектом недвижимости, а также о дате поступления таких заявлений;
- сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо о несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без попечения родителей;
- размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в здании, комнате;
- адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, по которому осуществляется связь с лицом, чье право на объект недвижимости зарегистрировано, а также лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение объекта недвижимости;
- сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Датой государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав является дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости записи.

Могут осуществляться следующие сочетания регистрационных действий:

- одновременные государственный кадастровый учет и государственная регистрация. Это может происходить, например, при создании объекта недвижимости или прекращении его существования;
- государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета. Она осуществляется при условии наличия в реестре сведений об объекте недвижимого имущества в связи с возникновением, переходом или прекращением права на него, а также подтверждением прав на объект недвижимости, возникших в силу федерального закона или до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также ограничением прав на объект недвижимости и обременением объекта недвижимости, а также прекращением таких ограничения и обременения;
- государственный кадастровый учет без одновременной государственной регистрации прав. Он осуществляется в исключительных случаях, например, в связи с созданием объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию; в отношении всех помещений и машино-мест в здании, сооружении одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета на это здание; в отношении многоквартирного дома и помещений, являющихся общим имуществом в таком доме, одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета расположенных в таком доме квартир; в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости; в отношении образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, и которые после образо-

вания будут относиться к землям или территориям общего пользования; в отношении земельных участков, образуемых из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и других предусмотренных законом случаях.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются в течение следующих сроков, если иное не установлено федеральным законом:

- в случае государственной регистрации прав: семь рабочих дней с даты приема заявления и прилагаемых к нему документов органом регистрации прав, девять рабочих дней с даты приема документов в многофункциональном центре по предоставлению государственных и муниципальных услуг;
- в случае государственного кадастрового учета: пять рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав, семь рабочих дней с даты приема документов многофункциональным центром;
- в случае государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав: десять рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав, двенадцать рабочих дней с даты приема документов многофункциональным центром;
- в случае осуществления регистрационных действий на основании судебного акта: пять рабочих дней с даты поступления акта в орган регистрации прав;
- в случае регистрации на основании акта уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, запрете совершать определенные действия, избрании в качестве меры пресечения залога, снятии ареста или запрета, возврате залога залогодателю или об обращении залога в доход государства: три рабочих дня с даты поступления соответствующего акта в орган регистрации прав;
- в случае государственной регистрации прав на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю

- в общем имуществе супругов: три рабочих дня с даты приема или поступления документов в орган регистрации прав, в течение одного рабочего дня в случае поступления таких документов в электронной форме, пять рабочих дней с даты приема документов многофункциональным центром;
- в случае государственной регистрации ипотеки жилого помещения: пять рабочих дней с даты приема или поступления документов в орган регистрации прав, семь рабочих дней с даты приема документов многофункциональным центром.

Для осуществления государственного учета и регистрации необходимо подать соответствующее заявление и определенные законом документы:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;
- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества;
- акты о приватизации жилых помещений;
- свидетельства о праве на наследство;
- вступившие в законную силу судебные акты;
- межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ, карта-план территории;
- утвержденная схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте;
- иные документы, предусмотренные федеральным законом.

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

Не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, не предусмотренных законом о государственной регистрации недвижимости, однако заявитель вправе представить по собственной инициативе документы, которые представляются в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Орган регистрации прав обязан возвратить заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения в случаях, предусмотренных ст. 25 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»: например, если заявление не подписано заявителем, представленные документы не соответствуют установленному формату, имеют подчистки, приписки, зачеркнутые слова, повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание, отсутствует информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации, в реестре содержится отметка о невозможности государственной регистрации.

Возможно приостановление осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Это происходит по решению государственного регистратора прав в случаях, предусмотренных ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Таких случаев достаточно много, они связаны с наличием причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается, если иное не предусмотрено законом, на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца.

Если же в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, принимается решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Приостановление может происходить и по воле заявителя на срок не более чем шесть месяцев.

Государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра

недвижимости, государственная регистрация договоров и иных сделок — посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

Возможно исправление технических ошибок в записях реестра по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения ошибки, или получения от любого заинтересованного лица заявления об ее исправлении, или на основании вступившего в законную силу решения суда. Исправление технической ошибки осуществляется в случае, если это не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, предоставляются органом регистрации прав по запросам любых лиц. Сведения предоставляются в виде копии документа, выписки из реестра или ином установленном виде в срок не более трех рабочих дней со дня получения запроса, если иной срок не установлен законом о регистрации. Правообладатель уведомляется о получении органом регистрации запроса на предоставление сведений из реестра.

Некоторые сведения могут предоставляться только правообладателям или их представителям, например, обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости.

Убытки, причиненные лицу в результате ненадлежащего исполнения органом регистрации своих полномочий, возмещаются в полном объеме за счет казны Российской Федерации.

Контрольные вопросы и задания

1. Какие характеристики недвижимого имущества определяют особенности его правового режима?
2. В нормах каких отраслей законодательства закреплены эти особенности?

3. Какое место занимает недвижимое имущество в системе объектов гражданских прав?
4. Дайте понятие недвижимости.
5. В чем заключаются особенности правового регулирования гражданских правоотношений, объектом которых выступает недвижимость?
6. Дайте определения отдельных видов недвижимого имущества: земельного участка, зданий и сооружений, жилых и нежилых помещений, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса.
7. Какой юридический состав необходим для возникновения земельного участка как объекта недвижимого имущества?

Практическое задание

Проведите анализ норм Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и материалов практики (судебной и практики Росреестра) по темам, указанным в вариантах (для каждого студента выбирается свой вариант). По результатам анализа дайте ответы на следующие вопросы.

1. Какие документы необходимы для данного вида регистрации?
2. Кто может быть заявителем?
3. В какие сроки осуществляется регистрация?
4. В чем особенности (по пунктам) данной регистрации в отличие от общих правил, установленных указанным законом?
5. Какие судебные споры возникают по поводу данного вида регистрации (предмет требований в суде)?
6. Какие проблемы применения закона выявлены в правоприменительной практике?

Варианты тем для анализа

1. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение.
2. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства.

3. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав при образовании земельного участка.
4. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав при образовании помещения.
5. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав при образовании машино-места.
6. Государственная регистрация права общей собственности на недвижимое имущество.
7. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в отношении единого недвижимого комплекса.
8. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в отношении предприятия как имущественного комплекса
9. Государственная регистрация прав на земельную долю, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.
10. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства.
11. Государственная регистрация прав собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.
12. Государственная регистрация аренды недвижимого имущества, найма жилого помещения, безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия.
13. Государственная регистрация сервитута.
14. Государственная регистрация ипотеки.
15. Государственная регистрация права собственности на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю.
16. Государственная регистрация прав на объект недвижимого имущества при регистрации перехода прав на него.

Правовые кейсы

1. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ признала жилым щитовой сборно-разборный дом, в котором истец проживал на основании договора имущественного найма с 1989 г. Дом пришел в негодность и был снесен. Истцу было предложено переселиться в аналогичный щитовой дом. Он дал на это свое согласие, а потом отказался и потребовал в исковом порядке предоставить ему благоустроенное жилое помещение. Суд оставил иск без удовлетворения, но судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ решение отменила и вынесла новое, обязав ответчика предоставить истцу отдельную благоустроенную квартиру, мотивировав тем, что истцу в свое время было предоставлено по договору имущественного найма не просто имущество, а жилое помещение на период работы у ответчика. По договору истец должен был использовать предоставленное жилое помещение по его целевому назначению, т. е. для проживания, вносить арендную плату, платеж за коммунальные услуги, соблюдать правила пользования жилым помещением. Таким образом, снесенный щитовой дом был построен и использован как жилой, что, по решению Судебной коллегии, обязывает ответчика в связи с его сносом обеспечить истца другой благоустроенной жилой площадью в соответствии со ст. 92 Жилищного кодекса РФ.

Дайте юридическую оценку ситуации.

2. В регистрирующий орган обратился предприниматель для цели государственной регистрации футбольного поля как объекта недвижимого имущества. Предприниматель предъявил технический паспорт на стадион, состоящий из бытового помещения, имеющего бутобетонный ленточный фундамент глубиной заложения до 1 метра; зрительской трибуны; футбольного поля, состоящего из газонного покрытия на земельной подсыпке; футбольного мини-поля, состоящего из земляной подсыпки.

Имеет ли обозначенное имущество статус недвижимого имущества, или представляет собой неотъемлемую часть земельного участка, на котором расположены объекты?

2. Правовое положение участников гражданского оборота

2.1. Граждане как субъекты гражданского права

Для того чтобы быть участником гражданского оборота, необходимо обладать гражданской правоспособностью. Под гражданской правоспособностью понимают способность иметь гражданские права и обязанности. Она возникает у граждан с момента рождения и прекращается со смертью. Все граждане равны по своей правоспособности. Содержание гражданской правоспособности предусмотрено ст. 18 Гражданского кодекса РФ. Эта статья содержит перечень основных гражданских прав, который является неисчерпывающим, т. к. граждане могут обладать и другими правами, не запрещенными законом, исходя из общедозволительного типа регулирования, преобладающего в гражданском праве.

К основным гражданским правам относятся:

- иметь имущество на праве собственности, наследовать и завещать его;
- заниматься предпринимательской деятельностью;
- создавать юридические лица;
- совершать сделки;
- участвовать в обязательствах;

- иметь авторские права на результат интеллектуальной деятельности, права на средства индивидуализации.

Согласно ст. 22 Гражданского кодекса РФ никто не может быть ограничен в правоспособности или лишен ее, за исключением случаев, предусмотренных законом. Эта же статья говорит о том, что полный или частичный отказ гражданина от своей правоспособности, а также другие действия, направленные на ограничение своей правоспособности, признаются ничтожными, т. е. не порождают никаких юридических последствий.

Для того чтобы самостоятельно участвовать в гражданских правоотношениях, необходимо обладать гражданской дееспособностью. Под *гражданской дееспособностью* понимают способность своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права и обязанности и нести гражданско-правовую ответственность.

Основными элементами гражданской дееспособности являются сделкоспособность и деликтоспособность.

Полная дееспособность у граждан возникает с момента совершеннолетия, т. е. с 18 лет. До 18 лет полная дееспособность наступает в двух случаях: вступления в брак и эмансипации.

Эмансипация — это признание компетентным органом гражданина полностью дееспособным, если он работает по трудовому договору или занимается предпринимательской деятельностью с согласия родителей (усыновителей, попечителя). Этому гражданину должно быть более 16 лет. Решение принимают либо органы опеки и попечительства (в случае согласия обоих родителей), либо суд (при отсутствии такого согласия).

Дееспособность малолетних (ст. 28 ГК РФ)

Сделки могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны.

Малолетние в возрасте от 6 до 14 лет вправе самостоятельно совершать:

- 1) мелкие бытовые сделки;
- 2) сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды, не требующие нотариального удостоверения либо государственной регистрации;

- 3) сделки по распоряжению средствами, предоставленными законным представителем или с его согласия третьим лицом для определенной цели или для свободного распоряжения.

Имущественную ответственность несут законные представители, если не докажут отсутствие своей вины.

Дееспособность несовершеннолетних (ст. 26 ГК РФ)

Несовершеннолетние совершают сделки с письменного согласия своих законных представителей — родителей, усыновителей или попечителя. Сделка действительна также при ее последующем письменном одобрении родителями, усыновителями или попечителем.

Несовершеннолетние вправе самостоятельно, без согласия родителей, усыновителей или попечителя:

- 1) распоряжаться своими заработком, стипендией и иными доходами;
- 2) осуществлять права автора произведения науки, литературы или искусства, изобретения или иного охраняемого законом результата своей интеллектуальной деятельности;
- 3) в соответствии с законом вносить вклады в кредитные организации и распоряжаться ими;
- 4) совершать сделки, которые вправе самостоятельно совершать малолетние.

По достижении шестнадцати лет несовершеннолетние также вправе быть членами кооперативов в соответствии с законами о кооперативах.

Несовершеннолетние самостоятельно несут имущественную ответственность по сделкам. За причиненный ими вред так же, но законные представители несут субсидиарную ответственность, если не докажут отсутствие своей вины.

Согласно п. 4 ст. 26 Гражданского кодекса РФ при наличии достаточных оснований суд по ходатайству родителей, усыновителей или попечителя либо органа опеки и попечительства может ограничить или лишить несовершеннолетнего в возрасте от 14 до 18 лет

права самостоятельно распоряжаться своими заработком, стипендией или иными доходами, за исключением случаев, когда такой несовершеннолетний приобрел дееспособность в полном объеме в связи с вступлением в брак или эмансипацией.

Лица, признанные судом недееспособными (ст. 29 ГК РФ)

Признание недееспособным возможно только в судебном порядке при наличии двух оснований, которые называют медицинским и юридическим критериями. К медицинскому критерию относится психическое расстройство. Юридический критерий, который можно устанавливать с помощью любых средств доказывания, связан с тем, что гражданин вследствие первого критерия не может понимать значение своих действий или руководить ими.

В результате признания недееспособным гражданину назначается опекун. Все сделки от имени недееспособного совершает опекун. Гражданско-правовую ответственность несет опекун, если не докажет отсутствие своей вины.

Лица, ограниченные судом в дееспособности (ст. 30 ГК РФ)

Ограничение в дееспособности возможно только в судебном порядке при наличии медицинского и юридического критериев для двух категорий лиц.

Для первой категории лиц к медицинскому критерию относятся пристрастие к азартным играм, злоупотребление спиртными напитками или наркотическими средствами; юридический критерий связан с тем, что гражданин вследствие первого критерия ставит свою семью в тяжелое материальное положение. В результате ограничения в дееспособности гражданину назначается попечитель. Все сделки гражданин совершает лишь с согласия попечителя, за исключением мелких бытовых сделок. Попечитель получает и расходует заработок, пенсию и иные доходы подопечного в его интересах. Однако такой гражданин самостоятельно

несет имущественную ответственность по совершенным им сделкам и за причиненный им вред.

Для второй категории лиц к медицинскому критерию относится психическое расстройство; юридический критерий связан с тем, что гражданин вследствие психического расстройства может понимать значение своих действий или руководить ими лишь при помощи других лиц. Над ним устанавливается попечительство. Он совершает сделки с согласия попечителя, за исключением сделок, которые он вправе совершать самостоятельно. К ним относятся сделки по распоряжению заработком, стипендией, иными доходами (суд может ограничить или лишить его этого права), мелкие бытовые сделки и другие сделки, которые вправе совершать малолетние. Такой гражданин вправе распоряжаться алиментами, социальной пенсией, возмещением вреда и иными выплатами, предоставляемыми на его содержание, с письменного согласия попечителя. Он самостоятельно несет ответственность по сделкам. Ответственность за возмещение вреда наступает на общих основаниях (в зависимости от того, понимал ли он значение своих действий и мог ли ими руководить).

Особой категорией физического лица является индивидуальный предприниматель — физическое лицо, которое вправе заниматься предпринимательской деятельностью. Правовой статус индивидуального предпринимателя определяется ст. 23 Гражданского кодекса РФ.

Индивидуальный предприниматель приобретает свой статус с момента государственной регистрации. Если физическое лицо занимается предпринимательской деятельностью без регистрации, оно не вправе ссылаться на то, что не является предпринимателем, и суд вправе применить к нему те же правила, что и к индивидуальному предпринимателю.

При участии в гражданских правоотношениях индивидуальный предприниматель наделяется теми же правами и обязанностями, которыми обладает коммерческая организация. Исключения могут быть предусмотрены законом или вытекать из существа правоотношений.

2.2. Юридические лица по законодательству РФ

Рассмотрим понятие и признаки юридического лица по действующему российскому законодательству.

В пункте 1 ст. 48 ГК РФ содержится определение юридического лица: «*Юридическим лицом* признается организация, которая имеет обособленное имущество и отвечает им по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде». Это определение было бы неполным без указания правила, содержащегося в п. 2 той же статьи: «Юридическое лицо должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц в одной из организационно-правовых форм, предусмотренных настоящим Кодексом».

Данное определение дает возможность проанализировать следующие *признаки юридического лица*:

- признак организационного единства означает, что юридическое лицо признается организацией, т. е. совокупностью лиц, объединенных для достижения одной цели, связи между которыми формализованы. Кроме того, единство означает, что вовне эта совокупность выступает как одно целое, один субъект права. Организационный признак характеризуется тем, что в юридическом лице существует определенная иерархия (система органов управления), формализация отношений выражается в учредительных и иных внутренних документах;
- признак имущественной обособленности означает, что юридическое лицо обладает своим имуществом, обособленным от имущества учредителей (участников). Из этого правила существуют исключения: государственные и муниципальные унитарные предприятия, а также учреждения (оба вида не являются корпорациями), у которых право собственности на имущество, закрепленное за юридическим лицом, принадлежит его учредителям, а само юридическое лицо обладает по отношению к имуществу либо

правом хозяйственного ведения, либо правом оперативно-го управления;

- признак самостоятельной имущественной ответственности говорит о том, что юридическое лицо само несет ответственность по своим обязательствам, учредители юридического лица не отвечают по его долгам. У этого правила также есть исключения. Во-первых, существуют такие организационно-правовые формы, в которых учредители несут субсидиарную ответственность по долгам юридического лица (например, полное товарищество, товарищество на вере, производственный кооператив, казенное предприятие). Во-вторых, существуют ситуации, когда учредители могут быть привлечены к такой ответственности. Речь идет, например, о факте доведения до банкротства, недобросовестного поведения при банкротстве;
- способность выступать в гражданском обороте от своего имени, юридическое лицо является субъектом гражданского права, может участвовать в гражданских правоотношениях, т. е. обладает гражданской правоспособностью;
- возможность предъявлять иски и выступать ответчиком в суде;
- признак государственной регистрации юридического лица, отсутствие государственной регистрации делает невозможным применение к организации правила, предусмотренные для юридического лица.

Гражданской правоспособности юридического лица посвящена ст. 49 ГК РФ. Согласно п. 3 ст. 49 ГК РФ правоспособность юридического лица возникает с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о его создании и прекращается в момент внесения в указанный реестр сведений о его прекращении.

Выделяют два вида правоспособности юридического лица:

- общая правоспособность — способность иметь права и обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности. Такой правоспособностью обладают все

коммерческие организации, кроме государственных и муниципальных унитарных предприятий. Они могут осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законом;

- специальная правоспособность — это способность осуществлять только те виды деятельности, которые направлены на достижение цели, предусмотренной учредительными документами. Специальной правоспособностью обладают все некоммерческие организации, государственные и муниципальные предприятия.

Основные *ограничения гражданской правоспособности* юридического лица перечислены в ст. 49 ГК РФ:

- лицензирование отдельных видов деятельности;
- обязательное членство в саморегулируемых организациях или выдача ими допуска к данному виду деятельности.

Кроме того, традиционно случаями ограничения правоспособности признаются:

- государственная монополия на отдельные виды деятельности;
- ограничения, предусмотренные законом для отдельных видов юридических лиц;
- самоограничение (ограничения, предусмотренные в учредительных документах данного юридического лица).

В ГК РФ с 2014 г. предусмотрены две основные легальные *классификации юридического лица*:

- по цели деятельности (это разделение юридических лиц является их основной легальной классификацией с 1994 г.);
- по правам учредителей (данное разделение появилось в ГК РФ с 2014 г.).

В зависимости от цели деятельности юридические лица делятся на коммерческие и некоммерческие организации. Этому делению посвящена ст. 50 ГК РФ. *Коммерческие организации* — это те, которые преследуют извлечение прибыли в качестве основной цели деятельности, а *некоммерческие* — те, которые не преследуют извлечение прибыли в качестве основной цели деятельности и не распределяют полученную прибыль среди учредителей.

Исчерпывающий перечень организационно-правовых форм коммерческих и некоммерческих организаций предусмотрен в ГК РФ (т. е. не может вводиться никакими иными нормативными правовыми актами, в том числе федеральными законами).

Организационно-правовые формы коммерческих организаций:

- полные товарищества;
- товарищества на вере (коммандитные товарищества);
- крестьянские (фермерские) хозяйства;
- общества с ограниченной ответственностью;
- акционерные общества;
- хозяйственные партнерства;
- производственные кооперативы (артели);
- государственные или муниципальные унитарные предприятия (основанные на праве хозяйственного ведения; основанные на праве оперативного управления (казенные предприятия)).

Организационно-правовые формы некоммерческих организаций:

- потребительские кооперативы, к которым относятся в том числе жилищные, жилищно-строительные и гаражные кооперативы, садоводческие, огороднические и дачные потребительские кооперативы, общества взаимного страхования, кредитные кооперативы, фонды проката, сельскохозяйственные потребительские кооперативы;
- общественные организации, к которым относятся в том числе политические партии и созданные в качестве юридических лиц профессиональные союзы (профсоюзные организации), органы общественной самодеятельности, территориальные общественные самоуправления;
- общественные движения;
- ассоциации (союзы), к которым относятся в том числе некоммерческие партнерства, саморегулируемые организации, объединения работодателей, объединения профессиональных союзов, кооперативов и общественных организаций, торгово-промышленные палаты;

- товарищества собственников недвижимости, к которым относятся в том числе товарищества собственников жилья;
- казачьи общества, внесенные в государственный реестр казачьих обществ в РФ;
- общины коренных малочисленных народов РФ;
- фонды, к которым относятся в том числе общественные и благотворительные фонды;
- учреждения, к которым относятся государственные учреждения (в том числе государственные академии наук), муниципальные учреждения и частные (в том числе общественные) учреждения;
- автономные некоммерческие организации;
- религиозные организации;
- публично-правовые компании;
- адвокатские палаты;
- адвокатские образования (являющиеся юридическими лицами);
- государственные корпорации;
- нотариальные палаты.

Несмотря на непредпринимательский характер основной деятельности, некоммерческим организациям прямо разрешено осуществлять деятельность, приносящую доход, однако при наличии в совокупности следующих условий:

- если это направлено на достижение основной цели их деятельности;
- эта деятельность по своему характеру соответствует основной цели;
- в учредительных документах предусмотрено право на осуществление деятельности, приносящей доход, и перечислены виды такой деятельности;
- некоммерческая организация имеет имущество на сумму не менее минимального размера уставного капитала, предусмотренного для общества с ограниченной ответственностью.

Вторая основная классификация юридических лиц, закрепленная в ГК РФ, — это деление их в зависимости от прав их учредителей (участников). До 2014 г. законодательство РФ не содержало определения корпорации, однако в ходе реформы гражданского законодательства в ГК РФ было включено легальное определение корпорации. Оно содержится в ст. 65.1: «Юридические лица, учредители (участники) которых обладают правом участия (членства) в них и формируют их высший орган в соответствии с п. 1 ст. 65.3 настоящего Кодекса, являются *корпоративными юридическими лицами (корпорациями)*».

В число корпораций входят как коммерческие, так и некоммерческие организации. Перечень организационно-правовых форм корпоративных юридических лиц содержится в ст. 65.1 ГК РФ.

Коммерческие корпорации:

- полные товарищества;
- товарищества на вере (коммандитные товарищества);
- крестьянские (фермерские) хозяйства;
- общества с ограниченной ответственностью;
- акционерные общества;
- хозяйственные партнерства;
- производственные кооперативы (артели).

Некоммерческие корпорации:

- потребительские кооперативы;
- общественные организации;
- общественные движения;
- ассоциации (союзы);
- нотариальные палаты;
- товарищества собственников недвижимости;
- казачьи общества;
- общины коренных малочисленных народов РФ;
- адвокатские палаты;
- адвокатские образования, являющиеся юридическими лицами.

Корпорации противопоставляются *унитарным юридическим лицам*, определение и перечень которых также содержится в ст.

65.1 ГК РФ: «Юридические лица, учредители которых не становятся их участниками и не приобретают в них прав членства, являются унитарными юридическими лицами». К ним относятся:

- государственные и муниципальные унитарные предприятия;
- фонды;
- учреждения;
- автономные некоммерческие организации;
- религиозные организации;
- публично-правовые компании;
- государственные корпорации.

Контрольные вопросы и задания

1. Дайте понятие гражданской правоспособности. Каково ее содержание? С какого момента возникает и когда прекращается гражданская правоспособность у граждан?
2. Дайте понятие гражданской дееспособности. Что относят к основным элементам гражданской дееспособности? С какого момента возникает полная гражданская дееспособность?
3. Охарактеризуйте гражданскую дееспособность малолетних и несовершеннолетних.
4. По каким причинам и в каком порядке можно признать гражданина недееспособным? Каковы последствия?
5. По каким причинам и в каком порядке можно ограничить дееспособность гражданина? Каковы последствия?
6. Охарактеризуйте правовой статус индивидуального предпринимателя.
7. Дайте понятие юридического лица по действующему российскому законодательству. Назовите его признаки.
8. Какой правоспособностью обладает юридическое лицо? Чем отличаются виды правоспособности?
9. Назовите случаи ограничения правоспособности, поясните их.

10. Расскажите о классификации юридических лиц по цели деятельности.
11. Может ли некоммерческая организация осуществлять деятельность, приносящую доход?
12. Дайте легальное определение корпорации.
13. Назовите организационно-правовые формы коммерческих и некоммерческих корпораций.
14. От каких других юридических лиц необходимо отличать корпорацию? Дайте их легальное понятие.

Тест

1. Что означает такой признак юридического лица, как признак имущественной обособленности?

- А. Как правило, имущество юридического лица принадлежит ему на праве собственности и обособлено от имущества всех других физических и юридических лиц.
- Б. Как правило, имущество юридического лица принадлежит ему на праве собственности, а учредители (участники) не имеют права собственности на имущество юридического лица.
- В. Как правило, имущество юридического лица принадлежит ему на праве собственности, и государство не вправе принудительно изъять имущество у юридического лица.

2. Что означает такой признак юридического лица, как признак самостоятельной имущественной ответственности?

- А. Юридическое лицо само отвечает по своим обязательствам, а учредители (участники), как правило, не отвечают по обязательствам юридического лица.
- Б. Юридическое лицо само отвечает по своим обязательствам, а другие лица не отвечают по обязательствам юридического лица.

- В. Юридическое лицо отвечает только по своим обязательствам и не отвечает по обязательствам других лиц.
3. Что означает общая правоспособность юридического лица, которой обладают все коммерческие организации, кроме государственных и муниципальных унитарных предприятий?
- А. Такие юридические лица могут заниматься любыми видами деятельности.
- Б. Такие юридические лица подчиняются общим правилам ГК РФ о юридических лицах.
- В. Такие юридические лица обладают одинаковой правоспособностью.
4. Какая организационно-правовая форма не является коммерческой организацией?
- А. Производственный кооператив.
- Б. Государственное или муниципальное унитарное предприятие.
- В. Учреждение.
5. Какая организационно-правовая форма является коммерческой организацией?
- А. Хозяйственное партнерство.
- Б. Адвокатское образование.
- В. Потребительский кооператив.

Практическое задание

Используя нормы Гражданского кодекса РФ и федеральных законов об отдельных видах юридических лиц, изучите правовой статус отдельных организационно-правовых форм коммерческих организаций. Результаты изучения правового статуса коммерческих организаций представьте в виде нижеследующей таблицы.

№	Название организационно-правовой формы юридического лица	Определение данного юридического лица	Участители (участники)	Учредительный документ	Уставы (склады) капитал, уставный фонд	Управление. Органы управления	Принцип распределения прибыли	Ответственность участников (участников) по обязательствам юридического лица
1	Полное товарищество							
2	Товарищество на вере							
3	Крестьянское (фермерское) хозяйство							
4	Общество с ограниченной ответственностью							
5	Акционерное общество (АО)							
5.1	Публичное АО							
5.2	Непубличное АО							
6	Хозяйственное партнерство							
7	Производственный кооператив							
8	Государственное или муниципальное унитарное предприятие (УП)							
8.1	УП, основанное на праве хозяйственного ведения							
8.2	УП, основанное на праве оперативного управления (казенное предприятие)							

Правовые кейсы

1. Анисов выдал своей жене Анисовой расписку о том, что он при оформлении завещания на принадлежащее имущество не упомянет в нем детей от своего первого брака. Через год после этого Анисов умер. В его завещании, удостоверенном нотариальной конторой, предусматривалось, что все принадлежащее ему имущество он завещает в равных долях детям от первого брака. Анисова обратилась в суд с иском о признании завещания недействительным.

Каково содержание правоспособности граждан? Как будет решено дело судом?

2. Васильевой в установленном законом порядке был снижен брачный возраст до 17 лет, после чего она вступила в брак с Федотовым. В связи с предстоящим переездом к мужу, проживающему в другом поселке, она решила продать дом, перешедший к ней по завещанию от деда. Поскольку никто из ее односельчан не изъявил желание приобрести дом для постоянного проживания, она договорилась с одним из соседей, Никитиным, о продаже дома ему под снос за 50 тыс. руб. Узнав об этом, родители Васильевой заявили, что они возражают против этой сделки, так как, во-первых, цена очень низкая, а во-вторых, дом вообще не следует продавать под снос, так как он находится в хорошем состоянии. К тому же им удалось найти покупателя, который согласен приобрести дом для постоянного проживания и готов уплатить гораздо большую сумму. Васильева ответила, что договор с Никитиным уже заключен, письменно оформлен и расторгать она его не намерена. Тогда родители обратились в суд с иском к Никитину о признании сделки недействительной, так как заключенный договор был подписан несовершеннолетней дочерью без их согласия.

Какое решение вынесет суд?

3. Общество с ограниченной ответственностью «Исток» заключило договор подряда на выполнение ремонтных кровельных работ с бригадой, состоящей из восьми человек. По доверенности членов бригады договор был подписан бригадиром Калмыковым. По выполнению работ ООО «Исток» отказало уплатить бригаде сумму обусловленного вознаграждения по договору подряда — 25 тыс. руб.

Калмыков обратился от имени бригады в суд с иском о взыскании суммы 25 тыс. руб. Директор ООО «Исток» заявил, что бригада не имеет счета в банке, куда можно было бы перечислить причитающуюся за выполненные работы сумму денег, а выдать наличными такую сумму неюридическому лицу общество не имеет права.

Имеются ли признаки юридического лица у бригады? Как будет решен спор?

4. Учредители ООО «Темп» 1 сентября обратились в инспекцию ФНС с целью государственной регистрации ООО как юридического лица, представив при этом требуемый по законодательству перечень документов. Документы в тот же день были приняты. 15 октября в регистрации ООО было отказано. В решении указывалось, что избранный профиль работы предприятия — ремонт бытовой техники — не отвечает потребностям жителей района, так как на территории района имеется достаточное количество точек бытового обслуживания техники. Решение об отказе в регистрации было выдано 25 октября.

Обоснован ли отказ в регистрации ООО? Имеются ли нарушения норм законодательства? Дайте юридическую оценку ситуации.

5. Муниципальный театр на базе своей костюмерной организовал мастерскую по пошиву одежды и в течение года принимал и выполнял соответствующие заказы граждан. Директор театра пояснил, что бюджетных средств для обеспечения постановок и выплаты заработной платы не хватает, в связи с чем театр и был вынужден заниматься предпринимательской деятельностью.

Оцените правомерность деятельности театра.

6. Истомина работала главным экономистом в ООО «Сапфир» и являлась одним из его учредителей. После увольнения по собственному желанию она была исключена из состава учредителей. Истомина обратилась в суд с заявлением о восстановлении ее в их составе. Суд в удовлетворении искового заявления отказал, поскольку ООО представляет собой объединение граждан и юридических лиц для ведения совместной хозяйственной деятельности. Истомина же, прекратив трудовые отношения с ООО, лишилась возможности в нем участвовать.

Оцените правомерность решения суда.

3. Общие положения о правовом регулировании гражданского оборота

3.1. Гражданско-правовые сделки

Сделки являются одним из наиболее распространенных оснований возникновения гражданских правоотношений. В соответствии со ст. 153 Гражданского кодекса РФ *сделками признаются* действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Сделку характеризуют нижеследующие признаки:

- это правомерное действие. Правомерность означает, что сделка совершается в соответствии с требованиями закона. Гражданское законодательство исходит из презумпции того, что действия, совершенные в форме сделок, правомерны. Устанавливая в законе основания признания сделок недействительными, законодатель указывает, что в данном случае в форме сделки совершены неправомерные действия;
- она является волевым актом, т. е. основу сделки составляет воля. Воля в сделке рассматривается как желание достичь определенного правового результата в виде возникновения, изменения или прекращения гражданского правоотношения. Наличие одной воли для совершения сделки недо-

- статочно. Необходимо, чтобы воля субъекта была доведена до сведения других лиц. Выражение воли лица внешним образом так, чтобы это стало доступным для восприятия других лиц, называется волеизъявлением. Существует презумпция, согласно которой волеизъявление соответствует воле. Поэтому сделка признается недействительной только при условии доказанности сторонами, что в данном случае воля либо отсутствовала вообще, либо была порочной, либо не было соответствия между волей и тем, как она выражена;
- сделка характеризуется особой направленностью на достижение определенного правового результата, т. е. целью совершения сделки является возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Все юридические акты совершаются с намерением вызвать определенные правовые последствия. Однако некоторые акты могут порождать не только гражданско-правовые последствия (например, административные акты порождают административные правоотношения, они могут, наряду с административными, вызывать и гражданско-правовые последствия. В отличие от административных актов сделки совершаются с целью создать только гражданские права и обязанности. Так, например, к числу сделок относятся: сделка купли-продажи, заём, дарение, мена, составление завещания, выдача доверенности, объявление конкурса и т. д.

Для того чтобы уяснить смысл понятия «сделка», необходимо рассматривать его в соотношении с другими основополагающими и тесно взаимосвязанными между собой понятиями.

Так, в соответствии со ст. 307 Гражданского кодекса РФ *гражданско-правовое обязательство* представляет собой правоотношение, в силу которого одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие либо воздержаться от него, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Одними из самых распространенных оснований возникновения гражданско-правовых обязательств являются договоры и иные сделки (ст. 8 ГК РФ).

В зависимости от того, какое количество сторон выразило волю в сделке, разграничиваются сделки односторонние, двусторонние и многосторонние (п. 1 ст. 154 ГК РФ).

Для совершения односторонней сделки достаточно, чтобы волю изъявила одна сторона, например, завещание, принятие наследства, выдача доверенности, объявление конкурса, публичное обещание награды являются односторонними сделками.

В двусторонней сделке выражается воля двух сторон. При этом она должна быть согласованной и иметь встречную направленность. Примерами двусторонних сделок являются договоры купли-продажи, аренды, подряда и многие другие.

В многосторонней сделке волю выражают три и более стороны. Характерной особенностью таких сделок является то, что воли сторон в них имеют не противоположную, а единую направленность на достижение общей для сторон цели. Примером многосторонней сделки является договор простого товарищества.

Все двусторонние и многосторонние сделки являются *гражданско-правовыми договорами*, т. е. *договор* — это согласованное действие, что и определяется в ст. 420 Гражданского кодекса РФ: «договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей».

Таким образом, в соответствии с легальным понятием договора под ним понимается юридический факт, т. е. сделка, порождающая гражданское правоотношение. Однако иногда в понятие «договор» законодатель вкладывает иной смысл. Так, договором часто называют те обязательственные отношения, которые возникли в результате его заключения (например, когда законодатель говорит об изменении или прекращении договора). На практике термин «договор» используют еще и для того, чтобы назвать документ, в котором фиксируются условия сделки. Однако не стоит забывать, что договор может заключаться как в устной, так и в письменной форме.

Можно выделить следующие *условия действительности сделки*:

- совершение сделки дееспособным лицом;
- соответствие сделки, совершенной юридическим лицом, его правоспособности;

- соответствие содержания сделки закону;
- соответствие формы сделки требованиям закона;
- соответствие волеизъявления подлинной воле.

Гражданский кодекс РФ содержит нормы, регулирующие форму сделок. Согласно ст. 158–165 ГК РФ *форма сделки* бывает двух видов: устная и письменная, а письменная делится на два вида: простую письменную и нотариальную.

Предусмотрено правило, согласно которому сделку можно совершить устно, если для нее законом или договором не предусмотрена письменная форма. Это следующие сделки:

- по общему правилу, это сделки между гражданами на сумму меньше или равно 10 тыс. руб., два остальных случая можно считать исключением из общего правила, т. к. суммы и стороны этих сделок не учитываются;
- сделки, которые исполняются при самом их совершении;
- сделки, исполняющие письменный договор, если это предусмотрено соглашением сторон.

В простой письменной форме должны совершаться следующие сделки (за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения):

- юридических лиц между собой и с физическими лицами;
- физических лиц между собой на сумму более 10 тыс. руб., а в случаях, предусмотренных законом, независимо от суммы.

Последствие нарушения простой письменной формы заключается, по общему правилу, в том, что стороны не вправе в случае спора ссылаться на свидетельские показания, чтобы доказать существование сделки или ее условия, но могут приводить для этого другие доказательства. Исключения составляют случаи, специально указанные в законе или договоре, предусматривающие недействительность сделки.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно в следующих случаях:

- в случаях, указанных в законе (например, завещание, договор ренты, сделки по отчуждению долей в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, сделки по от-

чуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетним, сделки по распоряжению долями в общей собственности на недвижимое имущество и другие);

- в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требуется.

Если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, его отсутствие приводит к ничтожности сделки. Если одна сторона исполнила обязательства по сделке, а другая уклонилась от нотариального оформления, сделку можно признать действительной в судебном порядке по иску первой стороны; нотариальное удостоверение тогда не требуется.

Недействительность сделки означает ненаступление в силу закона тех юридических последствий, которые стороны стремились вызвать своими действиями при заключении сделки, т. е. «недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью» (п. 1 ст. 167 Гражданского кодекса РФ).

К числу оснований недействительности сделки относятся:

- нарушение требований о содержании сделок (например, ст. 169 Гражданского кодекса РФ: «недействительность сделки, совершенной с целью, противной основам правопорядка и нравственности»);
- нарушение нотариальной формы сделки, а в случаях, прямо предусмотренных законом или соглашением сторон, нарушение требований о простой письменной форме сделки (ст. 162, 163 Гражданского кодекса РФ);
- нарушение требования о дееспособности стороны, совершающей сделку (ст. 171, 172, 175, 176 Гражданского кодекса РФ). В эту же группу входят сделки, совершенные хотя и дееспособными гражданами, но в момент совершения сделки находящимися в таком состоянии, когда они не были способны понимать значение своих действий или руководить ими (ст. 177 Гражданского кодекса РФ);
- нарушение требования о соответствии сделки, совершенной юридическим лицом, его правоспособности (ст. 173, 174 Гражданского кодекса РФ);

- нарушение требования о соответствии волеизъявления подлинной воле (ст. 170, 178, 179 Гражданского кодекса РФ).

Гражданский кодекс РФ содержит традиционное деление недействительных сделок на оспоримые и ничтожные.

В соответствии со ст. 166 Гражданского кодекса РФ *оспоримой является сделка*, не действительная в силу признания ее таковой судом по иску, заявленному стороной сделки или иным лицом, указанным в законе. *Ничтожной признается сделка*, не действительная независимо от признания ее таковой судом. Закон признает сделку ничтожной. Кодекс допускает возможность предъявления исков и о признании недействительной ничтожной сделки.

Оспоримые и ничтожные сделки недействительны по общему правилу с момента их совершения.

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (презумпция оспоримости). Однако незаконная сделка, посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или к ней должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с ее недействительностью (презумпция ничтожности).

Последствия, связанные с недействительностью сделки, определены в п. 2 ст. 167 Гражданского кодекса РФ. В качестве общего правила предусмотрено применение такого последствия, которое в науке получило название *двусторонняя реституция*. Оно выражено в следующем правиле: при недействительности сделки каждая из сторон обязана возратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возратить полученное в натуре, возместить его стоимость. Однако закон может предусматривать иные последствия недействительности сделки, в частности, взыскание полученного по сделке в доход Российской Федерации, дополнительное к реституции взыскание реального ущерба или даже убытков.

3.2. Представительство и доверенность

Представительство — это правоотношение, в котором представитель совершает от имени и в интересах представляемого сделки и иные юридические действия, при этом права и обязанности в результате этих действий возникают непосредственно у представляемого. Значение представительства заключается в том, что оно дает возможность лицу совершать юридические действия, когда он в силу закона или конкретных жизненных обстоятельств не может их совершать лично.

Основные виды представительства:

- законное — основано на законе (так, законными представителями являются родители, усыновители, опекуны, попечители);
- добровольное — основано на соглашении сторон (например, на договоре поручения).

Представитель должен действовать в пределах полномочий. Согласно ст. 183 Гражданского кодекса РФ при отсутствии полномочий действовать от имени другого лица или при превышении таких полномочий сделка считается заключенной от имени и в интересах совершившего ее лица, если только другое лицо (представляемый) впоследствии не одобрит данную сделку.

Представитель не может совершать сделки в отношении себя лично. Представитель не может сводить две стороны в одной сделке (исключение — коммерческое представительство). Сделка, которая совершена с нарушением этих правил и на которую представляемый не дал согласия, может быть признана судом недействительной по иску представляемого, если она нарушает его интересы. Нарушение интересов представляемого предполагается, если не доказано иное.

Представитель не может совершать сделки, которые по закону или по характеру сделки могут совершаться только лично.

Доверенность — это письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами. Доверенность является односторонней сделкой.

В доверенности указываются данные о доверителе и доверенном лице, полномочия, которые предоставляются доверенному лицу (они могут быть разовые, специальные и генеральные), срок выдачи доверенности (в противном случае она ничтожна), срок действия доверенности (этот реквизит не является обязательным: если доверенность не содержит срока действия, она действует в течение года с даты выдачи). Доверенность подписывается доверителем, удостоверение печатью не требуется.

Доверенность совершается в простой письменной форме. Нотариальная форма доверенности обязательна только в случаях, предусмотренных законом, например, нотариальная форма требуется, если доверенность выдается на совершение сделки, требующей нотариальной формы; на подачу заявления о регистрации прав; на распоряжение зарегистрированными в реестре правами; в порядке передоверия (последнее правило не применяется к доверенностям, выдаваемым в порядке передоверия юридическими лицами, руководителями филиалов и представительств юридического лица).

Письменное уполномочие на совершение сделки представителем может быть представлено представляемым непосредственно соответствующему третьему лицу, которое вправе удостоверить в личности представляемого и сделать об этом отметку на документе, подтверждающем полномочия представителя, например непосредственно банку или организации связи.

Доверенность прекращается по истечении срока ее действия, в связи с отменой доверенности и отказом от нее, смерти доверителя или доверенного лица, ликвидации доверителя или доверенного лица и в других случаях, установленных ГК РФ.

Отмена доверенности и отказ от нее могут быть осуществлены в любое время, отказ от этих прав ничтожен. Исключение составляет безотзывная доверенность, предусмотренная ст. 188.1 Гражданского кодекса РФ.

Лицо, отменившее доверенность, обязано известить об отмене лицо, которому доверенность выдана, а также известных ему третьих лиц, для представительства перед которыми дана доверен-

ность. Об отмене доверенности может быть сделана публикация в официальном издании, в котором опубликовываются сведения о банкротстве (в этом случае подпись на заявлении об отмене доверенности должна быть нотариально засвидетельствована); если же доверенность была нотариально удостоверена отменить ее можно, подав заявление нотариусу, который вносит эту информацию в специальный реестр отмен доверенностей — информационный ресурс, открытый для ознакомления.

3.3. Срок исковой давности

Срок исковой давности — это срок, в течение которого лицо, право которого нарушено, может требовать принудительной защиты или принудительного осуществления своего права.

Общий срок исковой давности составляет три года. Законом могут быть установлены сокращенные или удлиненные сроки исковой давности, однако они не могут быть более десяти лет.

Начало течения срока исковой давности — момент, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску. Законом могут быть установлены иные моменты начала течения срока исковой давности.

Течение срока исковой давности приостанавливается в случае:

- если предъявлению иска препятствовало чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила);
- истец или ответчик находится в составе Вооруженных сил Российской Федерации, переведенных на военное положение;
- в силу установленной на основании закона Правительством Российской Федерации отсрочки исполнения обязательств (мораторий);
- в силу приостановления действия закона или иного правового акта, которые регулируют соответствующее отношение.

Условие приостановления: указанные обстоятельства возникли или продолжали существовать в последние 6 месяцев срока исковой давности.

Если стороны прибегли к предусмотренной законом процедуре разрешения спора во внесудебном порядке (процедура медиации, посредничество, административная процедура и т. п.), течение срока исковой давности приостанавливается на срок, установленный законом для проведения такой процедуры, а при отсутствии такого срока — на шесть месяцев со дня начала соответствующей процедуры.

Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием приостановления течения срока исковой давности, течение ее срока продолжается. Остающаяся часть срока исковой давности удлиняется до шести месяцев.

Течение срока исковой давности прерывается совершением обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга. После перерыва течение срока исковой давности начинается заново; время, истекшее до перерыва, не засчитывается в новый срок. Если по истечении срока исковой давности должник или иное обязанное лицо признает в письменной форме свой долг, течение исковой давности начинается заново.

В исключительных случаях, когда суд признает уважительной причину пропуска срока исковой давности по обстоятельствам, связанным с личностью истца (тяжелая болезнь, беспомощное состояние, неграмотность и т. п.), нарушенное право гражданина подлежит защите. Причины пропуска срока исковой давности могут признаваться уважительными, если они имели место в последние шесть месяцев срока давности, а если этот срок равен шести месяцам или менее шести месяцев — в течение срока давности.

Требование о защите нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности. Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

3.4. Гражданско-правовые обязательства

Определение обязательства дается в ст. 307 Гражданского кодекса РФ: *обязательство* — правоотношение, в котором одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т. п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

Сторонами обязательства являются кредитор и должник.

Основания возникновения обязательств:

- договор (договорные обязательства);
- причинение вреда (деликтные обязательства);
- неосновательное обогащение (кондикционные обязательства);
- иные действия и события (например, односторонние сделки, административные акты и др.).

Можно выделить нижеследующие *принципы исполнения обязательств*.

1. Принцип надлежащего исполнения обязательства, который раскрывается в ст. 309 Гражданского кодекса, согласно которой 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.

Отдельными аспектами проявления этого принципа являются правила об исполнении обязательства надлежащим лицом и возможности привлечения третьих лиц для исполнения (ст. 313 Гражданского кодекса РФ); исполнении обязательства надлежащему лицу (например, ст. 430 Гражданского кодекса РФ), исполнении обязательства в надлежащий срок (ст. 314, 315 Гражданского кодекса РФ), в надлежащем месте (ст. 316 Гражданского кодекса РФ), по надлежащей цене (ст. 424 Гражданского кодекса РФ) и т. д.

2. Принцип реального исполнения обязательства, который является проявлением принципа надлежащего исполнения. Принцип реального исполнения означает, что обязательство должно исполняться в натуре без замены денежным эквивалентом («о чем договорились, то и исполнять»).
3. Принцип недопустимости одностороннего отказа от исполнения обязательства, который раскрывается в ст. 310 Гражданского кодекса РФ, согласно которой односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных нормативно-правовыми актами. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором.

В случае, если исполнение обязательства связано с осуществлением предпринимательской деятельности не всеми его сторонами, право на одностороннее изменение его условий или отказ от исполнения обязательства может быть предоставлено договором лишь стороне, не осуществляющей предпринимательской деятельности, за исключением случаев, когда законом или иным правовым актом предусмотрена возможность предоставления договором такого права другой стороне.

4. Принцип добросовестного исполнения обязательств, который является проявлением общегражданского принципа добросовестности участников гражданских правоотношений.

3.5. Гражданско-правовая ответственность за нарушение обязательств

Под ответственностью следует понимать меры принуждения в виде возложения на правонарушителя дополнительной обязанности или лишения принадлежащего ему права.

Гражданско-правовую ответственность можно поделить на два вида:

- ответственность за причинение имущественного вреда (наиболее распространена);
- ответственность за причинение морального вреда.

Ответственность за причинение имущественного вреда по основаниям наступления делится на следующие виды:

- договорная ответственность;
- внедоговорная (деликтная) ответственность.

Основание договорной ответственности — нарушение договора; *основание внедоговорной ответственности* — причинение личности или имуществу потерпевшего вреда, как правило, не связанного с исполнением договорных обязанностей.

Совокупность оснований, необходимых для наступления гражданско-правовой ответственности, называются *составом гражданского правонарушения*. В него входят следующие основания:

- противоправное поведение нарушителя (нарушение обязательства, причинение вреда. Нарушение обязательства может выразиться в его неисполнении или ненадлежащем исполнении);
- вредоносные последствия (наличие у потерпевшего убытков, причинение морального вреда);
- причинно-следственная связь между противоправным поведением и убытками, вредом;
- вина.

Наиболее полный набор оснований необходим для применения таких мер ответственности, как возмещение убытков, компенсация морального вреда (не во всех случаях). Для применения других мер достаточно усеченного состава оснований. Только одно основание ответственности является необходимым для всех случаев — противоправное поведение нарушителя.

Вина — это психическое отношение лица к своему противоправному поведению. В ст. 401 Гражданского кодекса РФ дано понятие *невиновного лица*: «лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требова-

лась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства».

В гражданском праве действует *презумпция виновности*. Это означает, что лицо, нарушившее обязательство, предполагается виновным, пока оно само не докажет свою невиновность.

Ответственность за невиновное нарушение (в других отраслях права не допускаемое) возможно в гражданском праве в случаях, предусмотренных законом. Основным примером этого (ст. 401 ГК РФ) является ответственность лица при осуществлении предпринимательской деятельности. Он несет ответственность независимо от наличия вины, то есть за сам факт нарушения обязательства.

Однако лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (природных явлений — стихийных бедствий, общественных явлений — военных действий, распоряжений государственных органов). Закон особо подчеркивает, что к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения обязательства товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Общей мерой гражданско-правовой ответственности является возмещение убытков, так как ее применение возможно во всех случаях нарушения гражданских прав, если законом или договором не предусмотрено иное. Все остальные меры гражданско-правовой ответственности являются специальными, они применяются лишь в случаях, специально предусмотренных законом или договором для соответствующего вида гражданского правонарушения.

Убытки — это те отрицательные последствия, которые наступили в имущественной сфере потерпевшего в результате правонарушения. Убытки складываются из двух частей: реального ущерба и упущенной выгоды (ст. 15 Гражданского кодекса РФ).

Реальный ущерб — это расходы, которые потерпевшее лицо понесло или должно будет понести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества.

Упущенная выгода — неполученные потерпевшей стороной доходы, которые она получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено.

В гражданском праве действует принцип полного возмещения убытков, если законом или договором не предусмотрено понижение размера ответственности.

Размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности. Суд не может отказать в удовлетворении требования кредитора о возмещении убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства, только на том основании, что размер убытков не может быть установлен с разумной степенью достоверности. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению обязательства.

Неустойка

Правила о неустойке определены ст. 330–333, 394 Гражданского кодекса РФ.

Неустойка — определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства.

Неустойка является и мерой гражданско-правовой ответственности (санкцией за нарушение обязательства), и способом обеспечения исполнения обязательства (гарантирует кредитору надлежащее исполнение обязательства и стимулирует должника к его надлежащему исполнению).

В зависимости от оснований установления неустойки она делится на два вида:

- законная неустойка — устанавливается законом, ее размер стороны не вправе уменьшать своим соглашением, увели-

чение ее размера возможно соглашением сторон при отсутствии прямого запрета в законе;

- договорная неустойка — устанавливается соглашением сторон, которое должно быть совершено в письменной форме под угрозой недействительности.

По способу исчисления и уплаты неустойки она делится на два вида:

- неустойка в виде штрафа — твердая денежная сумма, взыскиваемая однократно;
- неустойка в виде пени — взыскивается нарастающим итогом за каждый день нарушения обязательства.

По соотношению права на взыскание неустойки и убытков неустойка бывает четырех видов:

- зачетная неустойка означает, что убытки можно взыскать только в сумме, не покрытой неустойкой, то есть сумма неустойки зачитывается в счет возмещения убытков; неустойка считается зачетной, если иной вид неустойки не предусмотрен законом или договором;
- штрафная неустойка позволяет взыскать убытки в полном объеме сверх неустойки;
- альтернативная неустойка означает возможность взыскания либо неустойки, либо убытков — по выбору кредитора;
- исключительная неустойка — допускается взыскание только неустойки, но не убытков.

При взыскании неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно ст. 333 Гражданского кодекса РФ суд вправе уменьшить размер неустойки, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Ответственность за пользование чужими денежными средствами предусмотрена ст. 395 Гражданского кодекса РФ в виде уплаты процентов на сумму денежных средств, которыми должник неправомерно пользовался. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Задаток

Правила о задатке определены в ст. 380—381 Гражданского кодекса РФ.

Задаток — денежная сумма, взыскиваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Соглашение о задатке должно быть совершено в письменной форме.

Задаток выполняет три функции:

- платежная функция — задаток передается «в счет причитающихся по договору платежей», то есть сумма задатка засчитывается в счет исполнения обязательства, этим задаток похож на аванс (главное отличие в том, что аванс не выполняет обеспечительной функции);
- удостоверительная функция — задаток передается «в доказательство заключения договора», то есть если есть указание на то, что был передан задаток либо есть соглашение о задатке, то даже при отсутствии других доказательств это подтверждает наличие основного договора;
- обеспечительная функция — задаток передается «в обеспечение исполнения договора». Обеспечительная функция реализуется через следующие правила: если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны; если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Потеря задатка или уплата суммы задатка, как и уплата неустойки, является и мерой гражданско-правовой ответственности (санкцией за нарушение обязательства), и способом обеспечения исполнения обязательства (гарантирует кредитору надлежащее исполнение обязательства и стимулирует должника к его надлежащему исполнению).

Сумма задатка носит зачетный характер: если данным нарушением обязательства потерпевшей стороне причинены убытки, она их может взыскать в сумме, не покрытой суммой задатка, если иное не предусмотрено в договоре.

3.6. Гражданско-правовые способы обеспечения исполнения обязательств

Способы обеспечения исполнения обязательств регулируются главой 23 Гражданского кодекса РФ.

Способы обеспечения исполнения обязательств — специальные меры, которые гарантируют кредитору надлежащее исполнение обязательства и стимулируют должника к его надлежащему исполнению. Их виды определяются законом или соглашением сторон.

Ст. 329 Гражданского кодекса РФ предусматривает следующие способы обеспечения исполнения обязательств:

- неустойка;
- задаток;
- обеспечительный платеж;
- залог;
- удержание вещи должника;
- поручительство;
- независимая гарантия.

О неустойке и задатке было сказано выше.

Обеспечительный платеж

Обеспечительный платеж — это определенная денежная сумма, которую по соглашению сторон вносит одна из сторон в пользу другой в обеспечение денежного обязательства, в том числе обязанности возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения договора. При наступлении обстоятельств, предусмотренных договором, сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет исполнения соответствующего обязательства. В случае ненаступления в предусмотренный договором срок указанных обстоятельств или прекращения обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Залог

Залоговые отношения регулируются ст. 334–358 Гражданского кодекса РФ, Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Сущность залога заключается в том, что кредитор (залогодержатель) приобретает право в случае неисполнения должником обязательства, обеспеченного залогом, получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит имущество (залогодателя). В случаях и в порядке, которые предусмотрены законом, требование залогодержателя может быть удовлетворено путем передачи предмета залога залогодержателю (оставления у залогодержателя).

Предметом залога может быть любое имущество, в том числе вещи и имущественные права, за исключением имущества, на которое не допускается обращение взыскания, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом.

Основания возникновения залога:

- договор;
- закон (например, согласно п. 1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» жилой дом или квартира, приобретенные или построенные с использованием кредитных средств кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, считаются находящимися в залоге у данной кредитной организации или данного юридического лица с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру).

Существенными условиями договора о залоге являются предмет залога, его оценка, существо, размер и срок исполнения основного обязательства.

Согласно ст. 339 п. 2 ГК РФ в договоре залога, залогодателем по которому является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, обязательство, обеспечиваемое залогом, включая будущее обязательство, может быть описано способом, позволяющим определить его в качестве обязательства, обеспеченного залогом, на момент обращения взыскания, в том числе

путем указания на обеспечение всех существующих и (или) будущих обязательств должника перед кредитором в пределах определенной суммы. Предмет залога может быть описан любым способом, позволяющим идентифицировать имущество в качестве предмета залога на момент обращения взыскания, в том числе путем указания на залог всего имущества залогодателя или определенной его части либо на залог имущества определенных рода или вида.

Договор залога может быть самостоятельным, условие о залоге может быть включено в основной договор. Договор заключается только в письменной форме, в противном случае договор недействителен. Договор залога, заключенный в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, также подлежит нотариальному удостоверению, в противном случае он недействителен.

Залог подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации в следующих случаях (ст. 339.1 ГК РФ):

- если в соответствии с законом права, закрепляющие принадлежность имущества определенному лицу, подлежат государственной регистрации (в частности, залог недвижимости);
- если предметом залога являются права участника (учредителя) общества с ограниченной ответственностью.

В особом порядке совершаются записи о залоге ценных бумаг и сведения о залоге прав по договору банковского счета.

Залог движимого имущества может быть учтен путем регистрации уведомлений о залоге в реестре уведомлений о залоге движимого имущества, который ведется в порядке, установленном законодательством о нотариате.

Сторонами залоговых правоотношений выступают залогодатель — лицо, предоставляющее имущество в залог (это может быть как сам должник, так и третье лицо, которое обладает правом собственности на заложенное имущество или правом хозяйственного ведения) и залогодержатель, который всегда совпадает с кредитором основного обязательства.

Виды залога:

- залог с передачей имущества залогодержателю (заклад);
- залог с оставлением имущества у залогодателя — является общим правилом.

В случае перехода права собственности на заложенное имущество или права хозяйственного ведения к другому лицу залог сохраняется, за исключением случаев, когда заложенное имущество возмездно приобретено лицом, которое не знало и не могло знать, что это имущество является предметом залога.

Согласно ст. 348 Гражданского кодекса РФ взыскание на заложенное имущество может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

Порядок обращения взыскания на предмет залога определен ст. 349 Гражданского кодекса РФ. Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного имущества без обращения в суд (во внесудебном порядке) допускается на основании соглашения залогодателя с залогодержателем, если иное не предусмотрено законом.

В некоторых случаях, предусмотренных законом, взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда (например, если предметом залога является единственное жилое помещение, принадлежащее на праве собственности гражданину) за исключением случаев заключения после возникновения оснований для обращения взыскания соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке.

Реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном Гражданским кодексом и процессуальным законодательством.

В случае, если взыскание на заложенное имущество происходит во внесудебном порядке, его реализация осуществляется посред-

ством продажи с торгов, проводимых в соответствии с правилами, предусмотренными Гражданским кодексом или соглашением между залогодателем и залогодержателем.

Если залогодателем является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, соглашением между залогодателем и залогодержателем может быть также предусмотрено, что реализация заложенного имущества осуществляется путем оставления залогодержателем предмета залога за собой или путем продажи предмета залога залогодержателем другому лицу по цене не ниже рыночной стоимости с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства.

После реализации имущества необходимая сумма передается залогодержателю, остальное — залогодателю, недостающее — взыскивается в общем порядке.

Удержание вещи должника

Удержание вещи должника как способ обеспечения исполнения обязательств регулируется ст. 359—360 Гражданского кодекса РФ.

Суть удержания заключается в том, что кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо лицу, указанному должником, вправе в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с нею издержек и других убытков удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено.

Удержанием вещи могут обеспечиваться также требования, хотя и не связанные с оплатой вещи или возмещением издержек на нее, но возникшие из обязательства, стороны которого действуют как предприниматели.

К удержанию могут прибегнуть комиссионер, которому комитент не оплатит комиссионное вознаграждение; хранитель в отношении вещи, переданной ему на хранение, если поклажедатель уклоняется от уплаты вознаграждения или расходов, предусмотренных договором; подрядчик — для обеспечения требований к заказчику по оплате расходов, связанных со строительством.

Право на применение удержания кредитором предоставляется законодательством — соглашение не нужно. Но соглашением сторон можно исключить применение удержания.

Требования кредитора удовлетворяются из стоимости удерживаемой вещи в порядке, предусмотренном для удовлетворения требований, обеспеченных залогом.

Поручительство

Поручительство регулируется ст. 361–367 Гражданского кодекса РФ.

Основание возникновения поручительства — договор, заключаемый между кредитором основного обязательства, и поручителем. Поручительство может возникать на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств.

Таким образом, в отношениях, связанных с поручительством, участвуют три субъекта: должник, кредитор и поручитель, однако договор поручительства двусторонний. Его форма обязательно письменная, в противном случае он считается недействительным.

По договору поручительства поручитель обязуется перед кредитором другого лица (должника) отвечать за исполнение должником обязательства полностью или частично.

Гражданский кодекс РФ установил солидарную ответственность должника и поручителя перед кредитором, если законом или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность.

Если поручитель добровольно или по решению суда исполнил обязательство должника, к нему переходят права кредитора по этому обязательству. Он может требовать все, что он выплатил (основную сумму, проценты, убытки), кроме того — на уплаченную сумму проценты и возмещение убытков.

Поручительство перестает действовать с прекращением обеспеченного им обязательства.

В случае, если обеспеченное поручительством обязательство было изменено без согласия поручителя, что повлекло за собой увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для поручителя, поручитель отвечает на прежних условиях.

Поручительство прекращается с переводом на другое лицо долга по обеспеченному поручительством обязательству, если поручитель в разумный срок после направления ему уведомления о переводе долга не согласился отвечать за нового должника.

Поручительство прекращается, если кредитор отказался принять надлежащее исполнение, предложенное должником или поручителем.

Поручительство прекращается по истечении указанного в договоре поручительства срока, на который оно дано. Если такой срок не установлен, поручительство прекращается при условии, что кредитор в течение года со дня наступления срока исполнения обеспеченного поручительством обязательства не предъявит иск к поручителю. Когда срок исполнения основного обязательства не указан и не может быть определен или определен моментом востребования, поручительство прекращается, если кредитор не предъявит иск к поручителю в течение двух лет со дня заключения договора поручительства.

Независимая гарантия

Независимая гарантия регулируется ст. 368–379 Гражданского кодекса РФ.

По независимой гарантии гарант принимает на себя по просьбе другого лица (принципала) обязательство уплатить указанному им третьему лицу (бенефициару) определенную денежную сумму в соответствии с условиями данного гарантом обязательства независимо от действительности обеспечиваемого такой гарантией обязательства.

Требование об определенной денежной сумме считается соблюденным, если условия независимой гарантии позволяют установить подлежащую выплате денежную сумму на момент исполнения обязательства гарантом. Независимая гарантия выдается в письменной форме.

Независимые гарантии могут выдаваться банками или иными кредитными организациями (банковские гарантии), а также другими коммерческими организациями.

В независимой гарантии должны быть указаны: дата выдачи; принципал; бенефициар; гарант; основное обязательство, исполнение по которому обеспечивается гарантией; денежная сумма, подлежащая выплате, или порядок ее определения; срок действия гарантии; обстоятельства, при наступлении которых должна быть выплачена сумма гарантии.

Предусмотренное независимой гарантией обязательство гаранта перед бенефициаром не зависит в отношениях между ними от основного обязательства, в обеспечение исполнения которого она выдана, от отношений между принципалом и гарантом, а также от каких-либо других обязательств, даже если в независимой гарантии содержатся ссылки на них.

Требование бенефициара об уплате денежной суммы по независимой гарантии должно быть представлено в письменной форме гаранту с приложением указанных в гарантии документов.

Гарант должен рассмотреть требование бенефициара и приложенные к нему документы в течение пяти дней со дня, следующего за днем получения требования со всеми приложенными к нему документами, и, если требование признано им надлежащим, проинформировать плательщика.

Гарант отказывает бенефициару в удовлетворении его требования, если это требование или приложенные к нему документы не соответствуют условиям независимой гарантии либо представлены гаранту по окончании срока действия независимой гарантии.

Гарант имеет право приостановить платеж на срок до семи дней, если он имеет разумные основания полагать, что:

- какой-либо из представленных ему документов является недостоверным;
- обстоятельство, на случай возникновения которого независимая гарантия обеспечивала интересы бенефициара, не возникло;
- основное обязательство принципала, обеспеченное независимой гарантией, недействительно;
- исполнение по основному обязательству принципала принято бенефициаром без каких-либо возражений.

По истечении срока приостановления платежа при отсутствии оснований для отказа в удовлетворении требования бенефициара гарант обязан произвести платеж по гарантии.

Принципал обязан возместить гаранту выплаченные в соответствии с условиями независимой гарантии денежные суммы, если соглашением о выдаче гарантии не предусмотрено иное.

Контрольные вопросы и задания

1. Что такое сделка? Назовите условия действительности сделки. Как соотносится понятие «сделка» с понятиями «договор» и «обязательство»?
2. Какие сделки можно заключать в устной форме?
3. Для каких сделок требуется соблюдение простой письменной формы? Каковы последствия несоблюдения этих требований?
4. Какие сделки подлежат нотариальному удостоверению? Каковы последствия несоблюдения нотариальной формы сделки?
5. Что такое недействительная сделка? Какие основания недействительности сделки существуют? Каковы последствия недействительности сделки? Чем оспоримые сделки отличаются от ничтожных?
6. Что такое представительство? Какие виды представительства вам известны? Какие правила осуществления представителем своих полномочий вы можете назвать?
7. Что такое доверенность?
8. Какие требования к форме доверенности предъявляет Гражданский кодекс РФ?
9. Каково содержание доверенности?
10. Назовите основания прекращения доверенности. Каков порядок отмены доверенности и отказа от нее?
11. Что такое срок исковой давности? С какого момента начинается течь срок исковой давности?

12. В чем суть приостановления течения срока исковой давности? В чем суть перерыва срока исковой давности? Кому, по каким причинам и в каком порядке могут восстановить срок исковой давности?
13. Каковы последствия пропуска срока исковой давности?
14. Дайте понятие обязательства. Каковы основания возникновения обязательств?
15. Охарактеризуйте принципы исполнения обязательств.
16. Какие виды убытков предусмотрены Гражданским кодексом РФ?
17. Назовите основания для возмещения убытков.
18. Что такое неустойка? Какие виды неустойки вы можете выделить?
19. Охарактеризуйте ответственность за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 Гражданского кодекса РФ).
20. Дайте понятие задатка. Какие функции он выполняет?
21. Что такое обеспечительный платеж?
22. В чем суть залога? Что является основанием возникновения залога? Какие виды залога вы знаете? Какие требования предъявляются к договору залога?
23. При наличии каких оснований происходит обращение взыскания на заложенное имущество? Каков порядок обращения взыскания на заложенное имущество?
24. В чем суть удержания вещи должника?
25. Что такое поручительство? Что является основанием его возникновения?
26. В чем особенность независимой гарантии?

Тест

1. Является ли гражданско-правовой договор сделкой?
 - А. Да, любой гражданско-правовой договор является сделкой.
 - Б. Сделкой являются лишь некоторые виды гражданско-правовых договоров.

- В. Сделкой являются лишь договоры, заключенные в устной форме.
2. Может ли сделка быть односторонней?
- А. Нет, сделки могут быть только двусторонними (например, договоры купли-продажи, аренды, подряда и т. д.).
- Б. Нет, сделки могут быть только двусторонними (например, договор купли-продажи) или многосторонними (например, договор о совместной деятельности).
- В. Может, например, завещание, доверенность, отказ от договора и другие.
3. Каков общий срок исковой давности по гражданским делам (срок, в течение которого можно обратиться в суд с иском о защите или принудительном осуществлении нарушенного права)?
- А. 6 месяцев.
- Б. 1 год.
- В. 3 года.
- Г. 10 лет.
4. Если в сделке участвует юридическое лицо, может ли оно совершить сделку в устной форме?
- А. Нет, любая сделка, в которой участвует юридическое лицо, должна оформляться письменно.
- Б. Юридическое лицо может совершать в устной форме сделки, о которых особо указано в законе, например, сделки, исполняемые при самом их совершении. Остальные сделки должны совершаться письменно.
- В. Сделка может быть совершена в устной форме, если ее сумма не превышает 10 тыс. руб.
5. Какой реквизит является обязательным реквизитом доверенности, без которого она является недействительной (ничтожной)?
- А. Название.
- Б. Срок действия доверенности.

- В. Дата выдачи доверенности.
- Г. Печать.

6. Как называются неполученные доходы, которые лицо, чьё право нарушено, получило бы при обычных условиях гражданского оборота без нарушения его прав?

- А. Реальный ущерб.
- Б. Упущенная выгода.
- В. Моральный вред.
- Г. Неосновательное обогащение.

7. Что входит в понятие «убытки»?

- А. Только реальный ущерб.
- Б. Только упущенная выгода.
- В. Реальный ущерб и упущенная выгода.
- Г. Реальный ущерб, упущенная выгода и моральный вред.

8. Если вы хотите взыскать убытки за нарушение договора, какие основания должен установить суд для удовлетворения иска, по общему правилу?

- А. Нарушение обязательства.
- Б. Нарушение обязательства и убытки.
- В. Нарушение обязательства, убытки и причинно-следственная связь между нарушением обязательства и убытками.
- Г. Нарушение обязательства, убытки, причинно-следственная связь между нарушением обязательства и убытками и вина лица, нарушившего обязательство.

9. В каком случае должник будет освобожден от ответственности за нарушение договорных обязательств в связи с непреодолимой силой?

- А. Если договор нарушен вследствие землетрясения.
- Б. Если договор нарушен вследствие нарушения обязанностей со стороны контрагента должника.

- В. Если договор нарушен вследствие отсутствия на рынке нужных для исполнения договора товаров.
- Г. Если договор нарушен вследствие банкротства должника.

10. Как по общему правилу несут ответственность за нарушение обязательств лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность?

- А. Не несут ответственности.
- Б. Несут, если не докажут отсутствие своей вины.
- В. Несут, если не докажут, что нарушили обязательство вследствие действий обстоятельств непреодолимой силы.
- Г. Несут ответственность за сам факт нарушения обязательства.

11. Какая презумпция действует в гражданском праве?

- А. Презумпция невиновности.
- Б. Презумпция виновности.
- В. Презумпция разумности действий участников гражданского оборота.
- Г. Презумпция недобросовестности.

12. Как распределяется бремя доказывания вины между сторонами гражданско-правового договора?

- А. Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство.
- Б. Наличие вины доказывается лицом, чьи права были нарушены.
- В. Суд самостоятельно устанавливает наличие или отсутствие вины правонарушителя.
- Г. Вина в гражданском праве не учитывается.

13. Какой вид неустойки следует предусмотреть договором, если вы хотите, в случае нарушения договора, иметь право на взыскание не только суммы неустойки, но и убытков сверх неустойки?

- А. Зачетную.

- Б. Штрафную.
- В. Исключительную.
- Г. Альтернативную.

14. Что не относится к способам обеспечения исполнения обязательств?

- А. Поручительство.
- Б. Обеспечительный платеж.
- В. Независимая гарантия.
- Г. Предоплата.

15. Если вы как сторона, принявшая задаток по договору, отказываетесь исполнять договор, то какие последствия наступают?

- А. Необходимо вернуть сумму задатка.
- Б. Задаток остается у вас.
- В. Необходимо вернуть двойную сумму задатка.
- Г. Необходимо вернуть половину задатка.

16. Как именуется способ обеспечения исполнения обязательства, при котором кредитор, владеющий вещью, подлежащей передаче должнику, вправе ее удерживать до тех пор, пока обязательство не будет исполнено?

- А. Неустойка.
- Б. Залог.
- В. Удержание имущества должника.
- Г. Задаток.

Правовые кейсы

1. Емельянов в присутствии Кузьмичева дал займы Федорову 15 тыс. руб. на два месяца. Срок возврата долга истек, а деньги возвращены не были. Емельянов напомнил Федорову о долге и, не получив удовлетворительного ответа, обратился в суд с иском о взыскании с него 15 тыс. руб. В обосновании иска Емелья-

нов в связи с отсутствием расписки просил вызвать в суд в качестве свидетеля Кузьмичева.

Какой должна быть форма указанной в задаче сделки? Какое решение вынесет суд?

2. Предприятие «Прогресс» приобрело по договору купли-продажи у завода копировальных машин множительный аппарат, способный, согласно проспекту изготовителя, «воспроизводить копии документов на бумаге». Получив множительный аппарат и изучив техническую документацию, работники предприятия «Прогресс» установили, что аппарат предназначен для воспроизведения текстов не на обычной, а на специальной бумаге, которая очень дефицитна. Учитывая изложенные обстоятельства, предприятие «Прогресс» обратилось в арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной, как совершенной под влиянием существенного заблуждения, вызванного дезинформацией поставщика, и о возврате денежной суммы по сделке. Возражая против иска, завод копировальных машин заявил, что проспект не вводит покупателя в заблуждение, поскольку аппарат, приобретенный предприятием, воспроизводит копии на бумаге, а не на другом материале.

Обоснованы ли в данном случае доводы о признании сделки недействительной? Какое решение следует принять по иску?

3. Генеральный директор акционерного общества, испытывавший острый недостаток оборотных средств, заключил кредитный договор с банком. В обеспечение кредита директор заложил все товарные запасы АО. Узнав об этом, акционер, обладающий 15 % акций, предъявил иск о признании сделки недействительной, мотивируя свое требование тем, что в соответствии с уставом общества генеральный директор не вправе совершать сделки на сумму, превышающую сумму товарных запасов общества.

Правомерны ли доводы акционера? Есть ли основания для признания сделки недействительной?

4. Представитель АО «Перспектива» Афанасьев приехал в ООО «Стандарты» с доверенностью, содержащей полномочия на получение товара. Работник ООО «Стандарты» при проверке докумен-

тов у Афанасьева обратил внимание последнего на неправильность оформления доверенности: доверенность не была скреплена печатью АО, не была нотариально удостоверена, и в ней не был указан срок ее действия.

Дайте юридическую оценку возникшей ситуации.

5. Товаровед торговой фирмы был направлен на швейную фабрику для отбора образцов нужной для фирмы продукции и проведения переговоров о заключении договора поставки. В доверенности, подписанной заместителем директора фирмы, ему было предоставлено право на приобретение дамских демисезонных пальто и мужских плащей на сумму до 330 тыс. руб. Имеющиеся на фабрике образцы пальто и плащей товароведу не понравились, однако им были одобрены образцы мужских костюмов и дамских утепленных курток, на поставку которых он заключил договор с фабрикой на сумму 105 тыс. руб. В соответствии с заключенным договором торговая фирма перечислила фабрике указанную в договоре сумму, но фабрика своего обязательства не выполнила. Фирма направила фабрике претензию, в которой требовала возвратить фирме перечисленные средства и уплатить проценты за пользование чужими денежными средствами по ст. 395 ГК РФ. В ответ на претензию фабрика заявила, что готова возвратить фирме перечисленные средства, однако проценты платить не намерена, так как считает заключенный с фирмой договор недействительным.

Дайте юридическое разъяснение по возникшему спору.

6. Панин одолжил Кавелину 1 июня 2010 г. 50 тыс. руб. сроком на три месяца. Панин дважды (10 октября и 18 декабря 2010 г.) требовал уплаты долга, но Кавелин давал обещания, а долг не возвращал. 8 февраля 2011 г. Панин потребовал в погашение долга от Кавелина передать какую-либо ценную вещь. Кавелин согласился передать ему холодильник, что было оформлено договором. Однако Кавелин уклонился от исполнения и этого договора. Вскоре он уехал на два года по трудовому договору для работы на Крайнем Севере. 29 января 2014 г. Панин предъявил Кавелину иск о взыскании с него 50 тыс. руб. или передачи холодильника. Суд в иске

отказал, по мотиву пропуска исковой давности, так как с момента заключения договора (01 июня 2010 г.) прошло более трех лет.

Пропущен ли в данном случае срок исковой давности?

7. Акционерное общество «Эркас» обратилось в арбитражный суд с заявлением о восстановлении пропущенного срока исковой давности по требованию о взыскании убытков и неустойки в связи с неисполнением контрагентом своих обязательств по договору поставки.

В обоснование требований были представлены следующие аргументы:

- а) штатным расписанием общества не предусмотрена должность юриста-консультанта;
- б) последние шесть месяцев, предшествовавших предъявлению этого заявления, директор Крылов был тяжело болен, что подтверждается медицинскими документами, поэтому никто из сотрудников не мог подписать исковое заявление в отсутствие директора;
- в) как только обстоятельства, препятствующие предъявлению иска, были устранены, в арбитражный суд было незамедлительно предъявлено требование о восстановлении пропущенного срока исковой давности.

Обоснованы ли требования АО «Эркас»?

8. Общество с ограниченной ответственностью «Стройсервис» получило копию искового заявления от контрагента по одному из договоров — производственного кооператива «Мастер» — о взыскании неустойки. Юристы ООО «Стройсервис» пояснили, что срок исковой давности по предъявленному требованию о взыскании неустойки пропущен.

Объясните, каковы должны быть дальнейшие юридические действия ООО «Стройсервис», если предположить, что срок исковой давности действительно пропущен.

9. В соответствии с договором, заключенным между оптовой базой и магазином, в магазин была поставлена партия моркови. Однако магазин отказался принять морковь, поскольку ее качество

не соответствовало условиям договора поставки: морковь была грязная и нестандартная. Водитель автомашины, доставивший морковь в магазин, утверждал, что эту морковь он привез на оптовую базу из сельскохозяйственного предприятия, а на базе ему дали указание везти груз в магазин. Несмотря на все объяснения, представитель магазина отказался принять груз.

Магазин предъявил базе претензию о поставке товара ненадлежащего качества и выплате неустойки. Оптовая база заявила, что претензию следует адресовать сельскохозяйственному предприятию, с которым база имеет договор контрактации и которому она поручила исполнить обязанность по поставке моркови в магазин.

Кто прав в данном споре?

10. По договору подряда между заказчиком, гражданином М. и подрядчиком ООО «Витязь», последний обязался выполнить фасадные работы на участке жилого дома, принадлежащем заказчику, до 1 октября 2004 г. Однако 28 октября подрядчик, не завершив отделку фасада, работы прекратил, сославшись на наступившие ночные заморозки. Заказчик обратился к подрядчику с иском о взыскании неустойки в размере 3 % от стоимости работ за каждый день просрочки; возмещения убытков, которые он понес в связи с удорожанием работ в зимний период, и компенсации морального вреда.

Возражая против иска, подрядчик ссылаясь на следующие обстоятельства:

- а) просрочка в выполнении работ вызвана обстоятельствами, которые от него не зависят, — наступлением заморозков;
- б) применение одновременно трех форм ответственности (неустойка, убытки и моральный вред) не допускается;
- в) в договоре с заказчиком предусмотрено, что подрядчик вправе в любое время отказаться от выполнения работ, а на случай просрочки установлена исключительная неустойка в размере 0,01 % от стоимости работ за каждый день просрочки.

Оцените доводы ответчика.

11. Акционерное общество предъявило иск к производственному кооперативу о взыскании неустойки за недопоставку жидкого

стекла. Кооператив не отрицал факта невыполнения договорных обязательств, однако просил освободить его от ответственности, поскольку его партнеры, в свою очередь, не поставили ему необходимого для производства стекла силиката натрия.

При рассмотрении спора арбитражный суд установил, что основные производители силиката натрия признаны банкротами и прекратили свою деятельность. Поэтому кооператив не мог приобрести необходимое сырье для изготовления стекла в объеме, предусмотренном договором между акционерным обществом и кооперативом. Учитывая это обстоятельство, арбитражный суд отказал акционерному обществу в удовлетворении исковых требований.

Правильное ли решение вынес арбитражный суд?

12. Решением арбитражного суда удовлетворены исковые требования банка о взыскании с акционерного общества суммы задолженности по кредитному договору, а также со ссылкой на условия заключенного сторонами договора о залоге обращено взыскание на два автомобиля. По мнению акционерного общества, оспоровившего указанное судебное решение в части обращения взыскания на принадлежащие ему транспортные средства, предметом возникших между сторонами отношений по залогу было имущество, определенное сторонами в договоре о залоге как «автомобили и иные принадлежащие заемщику транспортные средства». В ходе рассмотрения спора установлено наличие в собственности акционерного общества нескольких автомобилей.

Кто прав?

13. Сбербанк России обратился в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора о залоге, заключенного с коммерческим банком в обеспечение кредитного договора, поскольку предметом залога являлось имущество, определенное в договоре как «денежные средства, хранящиеся на корреспондентном счете». Арбитражный суд в удовлетворении исковых требований отказал, ссылаясь на заключение договора о залоге в соответствии с действующим законодательством. Постановлением апелляционной инстанции решение оставлено без изменения.

Правы ли суды?

14. В обеспечение обязательства поставщика по поставке товаров банк выдал покупателю гарантийное письмо, которым принимал на себя обязательство выплатить определенную сумму покупателю-бенефициару при предъявлении им письменного требования в случае невыполнения поставщиком в обусловленный срок обязательств по поставке. В связи с неисполнением обеспечиваемого гарантией обязательства бенефициар предъявил гаранту письменное требование об уплате соответствующей суммы с приложением предусмотренных условиями гарантии документов. Гарант отказался произвести выплату, указав, что обязательство по гарантии не возникло, так как не была соблюдена простая письменная форма сделки, поскольку бенефициар не направил гаранту письменного извещения о принятии гарантийного письма. В основном договоре ссылка на выданную гарантию также отсутствовала. Исходя из этого, гарант полагал, что гарантийная сделка является недействительной.

Оцените доводы гаранта.

15. В гарантии, выданной банком «Стройинвест», предусматривалась его обязанность выплатить 20 млн руб. компании «Билар» при предъявлении письменного требования с приложением подтверждения факта отсутствия у принципала — фирмы «Атлант» — денежных средств для оплаты товаров в размере, определенном договором купли-продажи. В срок, установленный в гарантии, компания «Билар» предъявила банку «Стройинвест» требование о платеже с приложением заверенной фирмой «Атлант» справки, подтверждающей отсутствие средств на ее счете на день, когда оплата товара должна была быть произведена. Банк отказался от выплаты суммы по гарантии, указав, что по имеющимся у него данным оплата товаров компании «Билар» была произведена третьей организацией по просьбе фирмы «Атлант» и, следовательно, обеспечиваемое обязательство исполнено. Компания «Билар» повторно потребовала оплаты от гаранта и после отказа последнего обратилась с иском в арбитражный суд.

Решите дело.

4. Договор — основное правовое средство организации имущественных отношений сторон в сфере оборота недвижимого имущества

4.1. Понятие гражданско-правового договора

Договор является одной из древнейших юридических конструкций, с помощью которой осуществляется регулирование поведения людей путем указания на пределы их возможного и должного поведения, а также удовлетворение экономических интересов хозяйствующих субъектов.

Определение гражданско-правового договора содержится в ст. 420 ГК РФ. Согласно легальному определению *гражданско-правовой договор* — это соглашение двух или более лиц, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Таким образом, согласно законодательному подходу договор представляет собой согласованное действие (волеизъявление), направленное на достижение определенного правового

результата, т. е. является двусторонней или многосторонней сделкой, одним из самых распространенных и типичных для гражданского права юридических фактов.

Однако зачастую в учебной и научной литературе, а в некоторой степени и в нормативных правовых актах под договором понимают несколько иное явление, что позволяет говорить о многозначном понятии договора:

- договор как сделка, юридический факт;
- договор как обязательство, правоотношение;
- договор как документ, письменная форма.

Помимо признания договора юридическим фактом под договором принято понимать и те правоотношения, которые возникают в результате заключения договора. Такое значение мы придаем договору, когда говорим, что «между сторонами существует договор», или когда закон говорит об «изменении или прекращении договора». В этих случаях речь идет именно о договорных (обязательственных) правоотношениях сторон.

При этом под *обязательством* (ст. 307 ГК РФ) понимается такое правоотношение, в котором одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное юридическое действие или воздержаться от его совершения, а кредитор имеет право требовать выполнения этого долга.

Следующее значение слова «договор» имеет больше обыденное применение, хотя и в нормативных правовых актах иногда договору придается такое значение. Имеется в виду договор как документ, в котором прописаны его условия. Если обратиться к буквальному пониманию закона, то документ с названием «договор» следует назвать письменной формой договора. Понимание договора как документа продиктовано удобством использования: вместо «письменной формы договора» мы используем слово «договор». При этом необходимо учитывать, что согласно ст. 158 ГК РФ сделки могут совершаться в устной и письменной форме, поэтому мы не можем отрицать существование договора, заключенного в устной форме.

Можно выделить следующие *функции гражданско-правового договора*:

- служит основанием возникновения большинства гражданских правоотношений;
- содержит программу поведения сторон договора путем координации их интересов;
- фиксирует волю сторон, достигнутую по поводу условий договора;
- содержит стимулирующие меры к его исполнению.

Существует целая система норм права, регулирующих договорные отношения. Так, отдельные типы и виды договоров регулируются главами части второй ГК РФ, а также некоторыми другими законами и иными правовыми актами, принятыми в соответствии с ГК РФ. Общие правила о договоре содержатся в гл. 27–29 ГК РФ. Поскольку договор является двусторонней или многосторонней сделкой, то к нему применяются нормы главы 9 ГК РФ о сделках, если иное не установлено ГК РФ. К договорным обязательствам применяются также общие положения об обязательствах (ст. 307–419 ГК РФ), если иное не установлено главой 27 ГК РФ и нормами об отдельных видах договоров.

Закон содержит ряд правил, направленных на обеспечение стабильности гражданско-правовых договоров. В частности, это касается правил о действии во времени законов, регулирующих договорные отношения (ст. 422 ГК РФ): к договору применяются те императивные правила закона, которые действовали при его заключении. Если же после заключения договора будет принят закон, который устанавливает иные обязательные для сторон правила, то условия заключенного договора сохраняют силу (даже если права и обязанности из договора возникают после вступления в силу этого нового закона, что является спецификой по сравнению с общими правилами действия гражданских законов во времени, изложенными в ст. 4 ГК РФ). Исключение составляют случаи, когда в самом законе установлена его обратная сила, т. е. распространение закона на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

4.2. Классификация гражданско-правовых договоров

Договоры подразделяются на виды в соответствии с различными критериями, положенными в основу их классификации.

1. *По количеству сторон* различают следующие виды договоров:

- *двусторонние* — для их заключения необходимо согласование воли и выражение согласованной воли вонне двух сторон договора. Как правило, такие договоры являются взаимными. Большинство гражданско-правовых договоров являются двусторонними. К таким договорам относятся договоры купли-продажи, подряда, возмездного оказания услуг и многие другие;
- *многосторонние* — для их заключения необходимо согласование воли и выражение согласованной воли вонне более двух сторон. Такие договоры порождают другую модель взаимоотношений сторон: как правило, действия сторон договора направлены на выполнение одной цели или достижение одного результата, как таковая взаимность в договоре отсутствует. К таким договорам следует отнести договор простого товарищества, учредительный договор.

2. *По соотношению прав и обязанностей сторон* договоры делятся на следующие виды:

- *односторонне обязывающие* — в таких договорах обязанности есть только у одной стороны договора, другая — обладает лишь правами по договору, например в договоре займа обязанности есть только у заемщика. Как правило, такой характер имеют реальные договоры;
- *двусторонне обязывающими* признаются договоры, в которых каждая из сторон имеет и права, и обязанности. Большинство гражданско-правовых договоров имеют такой характер, среди них купля-продажа, аренда, подряд, возмездное оказание услуг и другие. Такие договоры в юридической литературе принято называть взаимными (синаллагматическими), хотя взаимный характер договора имеет несколько иной

акцент: каждая из сторон обязуется таким образом, что ее обязанность является встречной к обязанности другой.

3. По моменту заключения договоры бывают:

- *консенсуальные* — те, которые считаются заключенными с момента достижения сторонами соглашения (по всем существенным условиям договора). Большинство гражданско-правовых договоров имеют такой характер, например, купля-продажа, аренда, подряд, кредитный договор;
- *реальные* — те, которые считаются заключенными с момента передачи вещи. Это договоры займа, банковского вклада, перевозки груза, хранения (в большинстве случаев).

4. По наличию встречного предоставления договоры делятся на следующие виды:

- *возмездные* — с получением встречного предоставления за исполнение обязанностей каждой стороной. Большинство гражданско-правовых договоров имеет возмездный характер, например, купля-продажа, аренда, возмездное оказание услуг. Кроме того, ст. 423 ГК РФ вводит презумпцию возмездности договоров: договор считается возмездным, если из закона, содержания или существа договора не следует другое;
- *безвозмездные* — договоры, по которым одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее встречного предоставления. К таким договорам относятся договоры дарения, безвозмездного пользования имуществом (ссуды); безвозмездными могут быть договоры хранения и поручения.

Классификация договоров может быть продолжена. Так, выделяют публичные и непубличные договоры; договоры присоединения и не являющиеся таковыми; договоры, заключенные в пользу контрагентов и в пользу третьих лиц; основные и предварительные договоры и другие.

Публичным договором (ст. 426 ГК РФ) признается договор, который заключается, с одной стороны, лицом, осуществляющим предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность,

которое исходя из характера выбранной деятельности должно заключать договор с каждым, кто к нему обратится. К таким видам деятельности (а соответственно, и видам договоров) относятся розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание и другие виды деятельности, особо указанные в законе.

Договором присоединения (ст. 428 ГК РФ) признается договор, условия которого определены одной из сторон в стандартных формах и могли быть приняты другой стороной только путем присоединения к договору в целом. Признание договора договором присоединения зависит не от признания его таковым законом, а от конкретных обстоятельств заключения договора. В качестве примера можно привести практику заключения договоров профессиональными участниками тех или иных отношений — банками, страховыми организациями, организациями связи и так далее, деятельность которых имеет массовый характер. В основном договоры этих организаций заключаются как договоры присоединения. Ст. 428 ГК РФ дает возможность присоединившейся стороне требовать после заключения договора его расторжения или изменения, если условия такого договора явно обременительные для нее.

Предварительный договор — это такой договор, по которому стороны обязуются заключить в будущем основной договор на определенных условиях (ст. 429 ГК РФ). При нарушении такой обязанности можно требовать понуждения к заключению договора через суд.

Договор в пользу третьего лица — договор, по которому исполнение по договору производится не кредитору, а третьему лицу, не являющемуся стороной договора и получающему право требования исполнения обязательства для себя. При этом на третье лицо, как правило, не могут быть возложены обязанности по договору. Регулирование данной договорной модели содержится в ст. 430 ГК РФ. К договорам в пользу третьего лица можно отнести договор перевозки груза, который заключается в пользу грузополучателя (в случае, если он не совпадает с грузоотправителем), договор доверительного управления в случае, если он заключен

не в интересах учредителя управления, а в интересах иного выгодоприобретателя.

В ходе реформы ГК РФ в него были включены определения таких договоров, как рамочный (ст. 429.1 ГК РФ), опционный (ст. 429.3 ГК РФ), абонентский (ст. 429.4 ГК РФ).

Рамочным договором (договором с открытыми условиями) признается договор, который определяет лишь общие условия взаимоотношений сторон, которые могут быть впоследствии конкретизированы сторонами различными путями, предусмотренными самим рамочным договором, например, путем заключения отдельных договоров, подачи заявок одной из сторон и т. п.

Опционный договор — это такой договор, по которому одна сторона на условиях, предусмотренных этим договором, вправе потребовать в установленный договором срок от другой стороны совершения предусмотренных договором действий (в том числе уплатить денежные средства, передать или принять имущество); при этом, если управомоченная сторона не заявит требование в указанный срок, опционный договор прекращается.

Договор с исполнением по требованию (абонентский договор) — договор, предусматривающий внесение одной из сторон (абонентом) определенных платежей или иного предоставления за право требовать от другой стороны (исполнителя) предоставления предусмотренного договором исполнения в затребованных количестве или объеме либо на иных условиях, определяемых абонентом.

4.3. Система гражданско-правовых договоров

Можно выстроить систему гражданско-правовых договоров, опираясь на правовой результат, на достижение которого направлены договоры. Именно эта система учтена в расположении регулирования договоров в Гражданском кодексе РФ.

Первая группа договоров — это *договоры, направленные на передачу имущества*. Она включает договоры, направленные на пе-

редачу имущества в собственность, среди них возмездные договоры: купли-продажи (глава 30 ГК РФ), мены (глава 31), ренты (глава 33) и безвозмездный договор дарения (глава 32) и договоры, направленные на передачу имущества в пользование, среди них возмездные договоры: аренды (глава 34), найма жилого помещения (глава 35) и безвозмездный договор ссуды (глава 36).

Вторая группа договоров — это *договоры, направленные на выполнение работ*: договоры подряда (глава 37) и выполнения научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ (глава 38).

Третью группу составляют *договоры, направленные на оказание услуг*. Среди них выделяют непосредственно договор возмездного оказания услуг (глава 39) и договоры оказания отдельных видов услуг: перевозки (глава 40), транспортной экспедиции (глава 41), займа и кредита (глава 42), финансирования под уступку денежного требования (глава 43), банковского вклада (глава 44), банковского счета (главы 45–46), хранения (глава 47), страхования (глава 48), поручения (глава 49), комиссии (глава 51), агентирования (глава 52), доверительного управления (глава 53). При этом глава 39 регулирует договоры возмездного оказания услуг, для которых не предусмотрено специальное регулирование отдельными последующими главами кодекса.

Четвертую группу договоров составляют *договоры, направленные на передачу интеллектуальных прав*, которые, в отличие от других договоров, регулируются преимущественно частью четвертой ГК РФ. Они включают договоры об отчуждении исключительного права и договоры о передаче права использования результата интеллектуальной деятельности. К последним, например, относятся лицензионный договор с неисключительной и исключительной лицензией и договор коммерческой концессии (глава 54).

Особую группу составляют *договоры, направленные на создание объединений*, например, договор простого товарищества, договор о совместной деятельности (глава 55), учредительный договор хозяйственного товарищества, который, в отличие от других договоров, регулируется частью первой ГК РФ.

4.4. Принцип свободы договора

Это главный принцип, которому подчиняется заключение договора. Именно с его реализацией связаны последние изменения в практике арбитражных судов по заключению договоров. Речь о двух актах Высшего Арбитражного Суда РФ: Постановлении Пленума ВАС РФ от 14 марта 2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах»; Информационном письме Президиума ВАС РФ от 25 февраля 2014 г. № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными».

Этот принцип описан в ст. 421 ГК РФ. Выделяют четыре элемента принципа свободы договора:

- свобода в решении вопроса заключать договор или нет;
- в выборе контрагента по договору;
- в выборе вида договора, в том числе заключении смешанных и непоименованных договоров;
- в определении условий договора.

С одной стороны, свобода договора не безгранична. Существует объективная потребность в ее ограничении в целях защиты публичных интересов, интересов слабой стороны. Приведем примеры законодательного ограничения свободы договора в рамках норм:

- нормы о публичных договорах;
- о договоре присоединения;
- нормы, согласно которым допускаются отступления от условий договора по решению суда;
- императивные нормы закона, определяющие права и обязанности сторон договора;
- об обязательном заключении договоров в интересах государства или в общественных интересах (например, законодательство об обязательном страховании ответственности для многих субъектов);
- о принудительном выкупе объектов гражданских прав;
- о преимущественном праве на заключение договора.

Иерархия системы нормативного регулирования договорных правоотношений (ст. 421 и 422 ГК РФ):

- императивные нормы права;
- нормы договора (условия договора);
- диспозитивные нормы права.

4.5. Содержание договора

Содержание договора — это его условия. Выделяют существенные, обычные и случайные условия.

Существенные условия — это условия, без согласования которых договор не считается заключенным. Эти условия можно охарактеризовать как необходимые и достаточные условия договора.

Существенные условия договора делятся на объективные и субъективные. Первый вид условий определен законом, к нему относятся:

- условия о предмете договора (это действия, которые стороны совершают по договору, например, предметом договора купли-продажи являются действия продавца по передаче товара и действия покупателя по принятию товара и его оплате. Условие о самом товаре (его наименовании и количестве) также входят в предмет договора купли-продажи, но им не ограничиваются);
- условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида. Например, для договора подряда — это срок начала и окончания работ по договору, для договора купли-продажи недвижимости — цена.

Субъективно существенные условия — это условия, относительно которых по заявлению одной из сторон необходимо договориться.

Обычные условия — это условия, которые предусмотрены в нормативных правовых актах, по ним договариваться не обязательно, они вступают в силу по умолчанию после заключения договора. Например, к обычным условиям можно отнести предусмотренные законом права и обязанности сторон договора: условие о цене,

предусмотренное в ст. 424 ГК РФ, условие о сроке исполнения обязательств по договору, предусмотренное ст. 314 ГК РФ и т. д.

Все остальные условия называют *случайными*. Это, как правило, условия, на которых не настаивали стороны (в противном случае они превращаются в существенные), но которые были предусмотрены договором. При этом они либо не предусмотрены законом (в противном случае они бы были обычными), либо меняют диспозитивные условия договора.

4.6. Порядок заключения договора

Гражданский кодекс предусматривает разные порядки заключения договора:

- общий порядок, который действует по умолчанию, если иной порядок не предусмотрен законом (ст. 432—444 ГК РФ);
- заключение договора в обязательном порядке (ст. 445 ГК РФ);
- заключение договора на торгах (ст. 447—449.1 ГК).

Общий порядок заключения договора

Общий порядок заключения договора предполагает достижение соглашения по всем существенным условиям договора и облечение этого соглашения в требуемую по закону форму, однако не всегда ее несоблюдение приводит к признанию договора незаключенным.

С точки зрения самого порядка заключения договора, общий порядок предполагает заключение договора в два этапа: первый — направление оферты (предложения заключить договор) одной из сторон; второй — акцепта оферты (принятия предложения) другой стороной.

Оферта — адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. В ней должны быть все существенные условия договора.

ГК РФ содержит понятие публичной оферты, т. е. такой оферты, из которой видно намерение заключить договор со всяким отозвавшимся. Однако реклама и иное публичное предложение признаются не офертой, а приглашением к ней, если в них самих не сказано иное.

Оферент связан офертой с момента ее получения адресатом, но он может успеть отозвать ее при условии, что отзыв поступит раньше или в одно время с офертой. По общему правилу, после получения оферты ее отозвать нельзя (иное может вытекать из оферты, сути оферты или обстановки).

Акцепт — это ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Он должен быть полным и безоговорочным.

Ответ о согласии заключить договор на других условиях, который часто на практике оформляется путем подписания договора и приложения к нему протокола разногласий, является не акцептом, а отказом от акцепта и одновременно новой офертой.

Акцептом считается и совершение действий по выполнению условий договора, указанных в оферте, например, передача товара, оказание услуги, уплата денежных средств. Другое может быть предусмотрено законом или указано в оферте. Молчание (по сути бездействие) не будет признаваться акцептом до тех пор, пока это не следует из закона, договора, обычая или прежних деловых отношений сторон.

По сути акцепт, так же, как и оферта, связывает лицо, его направившее, с момента получения его оферентом, но акцептант может успеть отозвать его при условии, что отзыв поступит раньше или в одно время с акцептом.

В оферте можно указать срок для ответа, тогда он должен быть получен в этот срок. Если в оферте не указан срок, то акцепт должен быть получен «в течение нормально необходимого для этого времени», если иной срок не установлен законом. Для того чтобы заключить договор по устной оферте, нужно ее незамедлительно акцептовать.

Если акцепт направлен вовремя, но получен поздно, но оферент не сообщает сразу об этом, акцепт не признается опоздавшим.

В любом случае просрочки акцепта offerent может «исправить ситуацию», немедленно сообщив о его принятии, тогда договор будет считаться заключенным.

Правила об offerente и акцепте позволяют установить момент заключения договора: это, по общему правилу, момент получения offerentом акцепта на свою offerente. Исключения составляют, во-первых, реальные договоры: они считаются заключенными с момента передачи соответствующего имущества, а во-вторых, договоры, подлежащие государственной регистрации: они считаются заключенным с момента регистрации, если иное не установлено законом. Судебная практика, а теперь и ГК РФ поменяли подходы к признанию незаключенными договоров, не прошедших обязательную государственную регистрацию. Теперь п. 3 ст. 433 ГК РФ содержит уточнение о том, что такой договор считается незаключенным лишь для третьих лиц. В качестве наиболее яркого примера, распространенного на практике, можно привести договор аренды зданий, сооружений, помещений, заключенный на срок не менее года. Такой договор подлежит государственной регистрации, однако отсутствие регистрации не лишает его силы для сторон договора: они обязаны его исполнять и нести ответственность за его нарушение, в том числе предусмотренную самим договором. Незаключенным договор будет только для третьих лиц, которые из-за отсутствия регистрации не имеют возможности знать о существовании такого договора. Речь, например, о новом собственнике сданного в аренду имущества, которому не сообщили о существовании договора аренды, и для него договор будет считаться не заключенным.

Еще одна важная новелла реформы ГК РФ, касающаяся проблемы признания договоров незаключенными, включена в п. 3 ст. 432 ГК РФ. Это правило призвано минимизировать возможность признания договоров незаключенными по требованию одной из сторон договора, которая приняла от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердила действие договора, а затем, не желая, например, исполнять договор, просит признать его незаключенным, ссылаясь на фор-

мальные правила. Закон устанавливает, что она не вправе предъявлять такое требование, если это с учетом конкретных обстоятельств противоречит принципу добросовестности.

Федеральный закон от 8 марта 2015 г. № 42-ФЗ ГК РФ дополнен статьей ст. 434.1 «Переговоры о заключении договора», главное правило которого заключается в том, что обязаны действовать добросовестно при вступлении в переговоры, в ходе их проведения и после завершения, а также не разглашать и не использовать ненадлежащим образом для своих целей конфиденциальную информацию, ставшую известной в ходе переговоров. Исходя из свободы договора, стороны свободны в проведении переговоров и не должны нести ответственность за то, что в результате переговоров договор не был заключен.

Они могут заключить соглашение о порядке ведения переговоров, в котором определить критерии добросовестности, распределение переговорных расходов, неустойку за нарушение, иные условия, но не могут ограничить ответственность за недобросовестные действия сторон.

Недобросовестным поведением признается, например, вступление в переговоры или их продолжение при заведомом отсутствии намерения достичь соглашения, предоставление другой стороне неполной или недостоверной информации, внезапное и неоправданное прекращение переговоров, когда другая сторона не могла разумно этого ожидать.

За недобросовестное поведение при ведении переговоров или ненадлежащее использование конфиденциальной информации установлена ответственность в виде возмещения убытков, которые могут выражаться в расходах по ведению переговоров, в упущенной выгоде в связи с утратой возможности заключить договор с третьим лицом. Правила о возмещении убытков не действуют для граждан — потребителей.

Преддоговорные споры при заключении договора в общем порядке могут быть переданы на рассмотрение суда только по соглашению сторон и только в течение шести месяцев с момента их возникновения (срок пресекательный).

Заключение договора в обязательном порядке

Специальный порядок заключения договора действует, когда в соответствии с законом одна из сторон обязана заключить договор, например, потому что он публичный, или она занимает доминирующее положение на рынке. Если это обязательно для адресата оферты, он должен ответить на оферту в течение тридцати дней (принять ее, отказаться, направить протокол разногласий). Другая сторона, получившая этот протокол, может в одностороннем порядке передать разногласия в суд, срок обращения в суд — тридцать дней.

Если заключение договора обязательно для оферента и ему направлен протокол разногласий (в течение тридцати дней), он обязан в такой же срок ответить о принятии или отклонении протокола. В последнем случае, а также если не получено извещение о результатах рассмотрения протокола, сторона, его направившая, вправе обратиться с преддоговорными разногласиями в суд.

Уклонение от заключения договора лица, обязанного его заключить, дает право другому лицу понудить заключить договор и выплатить убытки через суд.

Заключение договора на торгах

В этом случае договор заключается с победителем торгов. Организатором торгов является лицо, заинтересованное в заключении договора (например, обладатель права на вещь), или специальное лицо, оказывающее ему услуги по организации торгов.

Формы торгов: аукцион, конкурс, иная форма, предусмотренная законом. Аукцион выигрывает тот, кто предложил наиболее высокую цену, а конкурс — лучшие условия. В торгах не может принимать участие только одно лицо.

Аукционы и конкурсы могут быть открытыми (в них может участвовать любое лицо) и закрытыми (в них участвуют только специально приглашенные лица).

Организатор торгов публикует извещение об их проведении не позднее чем за тридцать дней. При отсутствии других указаний в законе или извещении организатор открытых торгов вправе

отказаться от их проведения, но если он это делает позднее установленных сроков (три дня до даты проведения аукциона, тридцать дней — конкурса), то обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб. При проведении закрытых торгов отказ в любые сроки влечет обязанность возмещения реального ущерба его участникам.

Участники торгов вносят задаток. Он подлежит возврату, если торги не состоялись, а также если субъект в них участвовал и не выиграл. Для победителя сумма задатка засчитывается в счет исполнения договора. Если закон не запрещает, то в качестве обеспечения может использоваться независимая гарантия, причем как для участников, так и для организатора.

Если другого правила нет в законе, победитель и организатор торгов в день их проведения подписывают протокол о результатах торгов, который признается договором. При уклонении от подписания протокола необходимо возместить убытки, если для их покрытия не достаточно обеспечения. Если же по закону заключить договор без торгов нельзя, а уклоняется организатор торгов, победитель торгов вправе требовать в судебном порядке понуждения к заключению договора и возмещения убытков.

Торги с нарушениями могут быть признаны недействительными в течение года после проведения, тогда и заключенный договор будет считаться недействительным.

Рассмотренные нормы действуют и для публичных торгов, если ГК РФ и процессуальным законодательством не предусмотрено иное. Публичные торги проводятся в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом.

К порядку заключения договора можно отнести новые нормы ст. 431.2 ГК РФ «*Заверения об обстоятельствах*», внесенные Федеральным законом от 8 марта 2015 г. № 42-ФЗ. Согласно этой статье сторона, которая дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения, исполнения или прекращения договора, и предполагала, что другая будет на эти заверения опираться, должна нести ответственность в виде

возмещения убытков и уплаты договорной неустойки. Заверения могут касаться предмета договора, полномочий на его заключение, соответствия договора применимому праву, наличия лицензий и разрешений, финансового состояния и т. д. Они могут быть даны на любом этапе договорного процесса.

Если заверения имели существенное значение, то другая сторона, может отказаться от договора (норма диспозитивная) или требовать признания его недействительным по ст. 179 и 178 ГК РФ.

Важное диспозитивное правило предусмотрено в п. 4 ст. 431.2, согласно которому указанные выше последствия могут применяться, даже если заверявшая сторона не знала о недостоверности заверений; при этом презюмируется, что она знала о том, что другая будет полагаться на такие заверения. Это касается следующих случаев:

- заверения даны субъектом предпринимательской деятельности;
- в связи с корпоративным договором;
- в связи с договором об отчуждении акций или долей в уставном капитале хозяйственного общества.

4.7. Изменение и прекращение договора

Существует несколько вариантов расторжения и изменения договора — по соглашению сторон, судом по требованию одной из сторон и когда заявлен односторонний отказ от исполнения договора (полностью или в части). Первые два варианта принято относить к расторжению договора, третий — к одностороннему отказу от исполнения обязательств.

Отказ от исполнения договора — односторонняя сделка, которая влечет прекращение договора. Отказ должен осуществляться путем отправки уведомления об этом, с момента получения которого (если по-другому не сказано в законе или договоре) договор прекращается.

Ст. 310 ГК РФ, по общему правилу запрещая односторонний отказ от исполнения обязательства (если иное не указано в законе),

предусматривает, что он допустим, если такое обязательство связано с предпринимательской деятельностью его сторон, в случаях, когда отказ разрешен не только законом, но и договором.

Отказ в случаях, предусмотренных договором, возможен лишь в предпринимательских отношениях, как и указано в ст. 310 ГК РФ.

Ст. 310 ГК РФ была дополнена правилом о том, что если одна сторона договора является предпринимателем, а другая — нет, то только последней может быть дано право на односторонний отказ (изменение) обязательства. Однако законом может быть предусмотрена возможность предоставить договором такое право и стороне — предпринимателю.

Новым в ГК РФ является правило устанавливающее возможность сторон предпринимательского договора договориться о том, что можно отказаться или изменить договор в одностороннем порядке, уплатив определенную сумму другой стороне.

Статья 450.1 ГК РФ конкретизирует порядок осуществления права на односторонний отказ от договорного обязательства, называя это правом на отказ от договора или правом на отказ от исполнения договора. Оно осуществляется путем уведомления другой стороны (без обращения в суд), с момента его получения договор прекращается (иное может быть определено законом или договором).

В ГК РФ особо предусмотрено новое правило о том, что отказ от договора с требованием возмещения убытков возможен из-за отсутствия у другой стороны необходимых для исполнения договора лицензии или членства в саморегулируемой организации.

При одностороннем отказе необходимо действовать добросовестно и разумно. Кроме того, если у стороны появились основания для отказа, но она подтверждает действие договора, например принятием исполнения, то в дальнейшем эта сторона не может ссылаться на эти основания.

Согласно ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора происходит по соглашению сторон (это общее правило, другой порядок может быть указан в законе или договоре). Соглашение оформляется так же, как сам договор, если другое не указано в законе, договоре, обычае. При этом многосторонним договором

между предпринимателями можно определить, что это соглашение всех сторон или их большинства, а также оговорить порядок определения большинства.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- при существенном нарушении его другой стороной;
- в иных случаях, предусмотренных законом или договором.

Для споров об изменении или расторжении договора предусмотрен обязательный досудебный порядок: направление предложения другой стороне и получение от нее отказа либо неполучение ответа в установленный в предложении срок, а если он не установлен, то в течение тридцати дней.

Согласно ст. 453 ГК РФ расторжение договора влечет прекращение обязательств, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из их существа.

Если при этом одна сторона поучила исполнение от другой, но сама не предоставила исполнение или оно не равноценно, то применяются нормы о неосновательном обогащении (другое может следовать из закона, договора или существа обязательства). Если договор изменен или расторгнут в связи с существенным нарушением, то можно требовать от соответствующей стороны возмещения убытков.

Контрольные вопросы и задания

1. В чем сущность договора? Какие функции он выполняет?
2. Дайте определение договора по гражданскому законодательству.
3. В чем заключается многозначность термина «договор»?
4. Приведите классификации договора.
5. Что такое публичный договор?
6. Что такое договор присоединения?
7. Опишите модель договора в пользу третьего лица и приведите примеры.

8. Что такое рамочный договор?
9. Расскажите об опционном договоре.
10. Дайте понятие абонентского договора.
11. Расскажите о системе гражданско-правовых договоров, отраженной в ГК РФ.
12. Что такое существенные условия договора и какие условия к ним относятся?
13. Что называют обычными и случайными условиями договора?
14. Назовите правила оформления договора?
15. Что такое оферта и акцепт?
16. Расскажите об общем порядке заключения договора.
17. В какой момент договор признается заключенным?
18. Назовите специальные правила заключения договора, когда его заключение обязательно для одной из сторон?
19. Какие правила заключения договора на торгах предусмотрены?
20. Какие новые правила введены в ГК РФ про ведение переговоров о заключении договора? Какая ответственность за нарушение правил ведения переговоров предусмотрена в ГК РФ?
21. Что такое заверение об обстоятельствах?
22. Расскажите о процедуре изменения и расторжения договора, отказа от исполнения обязательства.

Тест

1. Что не относится к предмету договора?
 - А. Действия сторон по договору.
 - Б. Вещь, по поводу которой заключается договор.
 - В. Цена договора.
2. В связи с чем договор может быть признан незаключенным?
 - А. Если он нарушает требования закона.
 - Б. Если он не прошел согласования общего собрания или совета директоров, когда это требуется по закону или уставу.

В. Если одна из сторон не подписала протокол разногласий к договору.

3. В связи с чем договор может быть признан недействительным?

А. Если стороны не согласовали существенные условия договора.

Б. Если он не прошел согласования общего собрания или совета директоров, когда это требуется по закону или уставу.

В. Если одна из сторон не подписала протокол разногласий к договору.

4. Если в договоре купли-продажи движимого имущества дается только описание обязательств сторон по договору и указание наименования и количества продаваемых товаров, будет ли такой договор считаться заключенным?

А. Нет, не хватает цены договора.

Б. Нет, не хватает многих условий: цены, сроков исполнения, ответственности сторон.

В. Да, только условие о предмете договора является существенным условием договора купли-продажи движимых вещей.

5. Насколько стороны гражданско-правового договора свободны в выборе вида договора?

А. Они вправе выбирать вид заключаемого договора из вариантов, предложенных ГК РФ; договор, не предусмотренный Гражданским кодексом РФ, заключать нельзя.

Б. Они вправе выбирать вид заключаемого договора из вариантов, предложенных ГК РФ, иными федеральными законами или другими нормативными правовыми актами; договор, не предусмотренный нормативными правовыми актами, заключать нельзя.

В. Стороны свободны в определении вида договора: они вправе заключать договор как предусмотренный, так

и не предусмотренный нормами права, а также заключать смешанные договоры.

6. Если вы хотите расторгнуть договор в связи с тем, что его нарушает другая сторона, и взыскать в судебном порядке неустойку и убытки за нарушение договора, что вы должны включить в претензию, поданную до подачи иска в суд?

- А. Требование о расторжении договора.
- Б. Требования о расторжении договора и взыскании неустойки.
- В. Требования о расторжении договора, взыскании неустойки и возмещении убытков.

7. Если вы хотите составить договор о выполнении работ одной организацией, которые имеют овеществленный результат (создание или изменение вещи) и оплате этого результата другой организацией, то конструкцию какого договора вам необходимо использовать?

- А. Договора возмездного оказания услуг.
- Б. Договора подряда.
- В. Договора найма работника.
- Г. Трудового договора.

8. Если вы хотите предоставить другому лицу право совершать юридические и фактические действия от вашего имени, за ваш счет, с выплатой ему вознаграждения за оказание таких услуг, то конструкцию какого договора вам необходимо использовать?

- А. Договора поручения.
- Б. Договора комиссии.
- В. Агентского договора.
- Г. Договора возмездного оказания услуг.

9. Если вы хотите в полном объеме навсегда передать свое исключительное право на произведение другому лицу, какой договор вам необходимо заключить?

- А. Договор об отчуждении исключительного права на произведение.

- Б. Лицензионный договор.
- В. Договор коммерческой концессии.

10. Как в российском законодательстве называется договор, опосредующий отношения, известные как франчайзинг, франшиза?

- А. Договор франчайзинга.
- Б. Договор коммерческой концессии.
- В. Договор франшизы.
- Г. Договор лизинга.

Практические задания

1. Составьте письменную оферту о заключении договора купли-продажи товара, выступая в качестве потенциального продавца.

2. Составьте протокол разногласий к договору купли-продажи товара от имени покупателя, при условии, что вы не согласны с ценой товара, изложенной в п. 3.1 договора, в размере 50 000 руб., а также со сроками оплаты, изложенными в п. 4.1 договора следующим образом: «Покупатель обязан предварительно оплатить товар: не позднее, чем за 10 дней до его передачи».

Правовые кейсы

1. ООО «Декорт» обратился в суд с требованием о взыскании с ООО «Ашан» 15,7 млн убытков в виде упущенной выгоды — неполученных арендных платежей. Стороны планировали заключить договор аренды помещения, переговоры шли семь месяцев, но на стадии подписания документа «Ашан» прекратил контакт с истцом, хотя до этого своими действиями подтверждал твердые намерения заключить договор. Первая инстанция взыскала с «Ашана» упущенную выгоду, а апелляция поддержала это решение. «Ашан» планировал арендовать у «Декорта» склад в г. Же-

лезнодорожном (Московская область). Переговоры о заключении договора шли с января по август 2016 г. За это время «Декорт» проводил подготовительные работы: склад освобождался от прежних арендаторов, а само помещение приводилось в соответствие с техническими требованиями ответчика. «Ашан» контролировал работы на складе, проводил финансовый и юридический анализ документов, согласовывал условия сделки, несколько раз переносил дату ее заключения, чем позиционировал себя в глазах истца как имеющий твердые намерения вступить с ним в договорные отношения. Но с 12 августа «Ашан» прекратил деловой контакт с истцом. «Ашан» объяснял прекращение переговоров объективными обстоятельствами.

Как будет решен спор?

2. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации — собственник имущества унитарного предприятия — обратился в арбитражный суд с иском к этому предприятию (арендодателю) и обществу с ограниченной ответственностью (арендатору) о признании недействительным краткосрочного договора аренды части принадлежащего предприятию на праве хозяйственного ведения нежилого помещения. В обоснование своего требования истец указал, что ему для согласования был направлен подписанный сторонами договор аренды, однако он отказался от одобрения данной сделки, так как было невозможно установить, какая именно часть помещения передается в пользование. Поскольку сделка заключена без согласия собственника имущества предприятия, она является оспоримой и может быть признана недействительной по иску собственника имущества. Так как договор не исполнялся сторонами, истец не требовал применения последствий его недействительности.

Суд установил, что в договоре аренды передаваемая часть помещения не индивидуализирована (указана только ее площадь). Представители предприятия и общества дали противоречивые пояснения о границах спорной части помещения, а установить эти границы на основании представленных в дело доказательств не представлялось возможным.

Суд указал, что отсутствие в договоре аренды и в иных двусторонних документах достаточной индивидуализации передаваемой части помещения с учетом того, что стороны не могут описать ее границы и между ними имеется спор по этому поводу, свидетельствует о том, что между сторонами не достигнуто соглашение по условию о предмете договора аренды. Такое условие является существенным в силу прямого указания п. 1 ст. 432 ГК РФ. Поскольку взаимное волеизъявление сторон не выражает согласия по всем условиям, которые считаются существенными применительно к их договору, он не может быть признан заключенным.

Поясните, правильное ли решение вынес суд?

3. В ходе производства строительных подрядных работ согласно контракту, заключенному между ООО «Стройиндустрия» (подрядчик) и муниципальным образованием (заказчик), возникла необходимость производства работ, ранее не предусмотренных проектно-сметной документацией о закупке, и увеличения цены работ. Дополнительный объем работ не превышал 10 % от первоначального объема. Подрядчик полагал, что выполнение таких работ и изменение цены контракта пропорционально дополнительному объему работ в пределах 10 % возможно по соглашению сторон, вне конкурсных процедур. Заказчик настаивал на проведении конкурсной процедуры, ссылаясь на Разъяснение департамента Минэкономразвития РФ, согласно которому не допускается включение в дополнительное соглашение к контракту новых видов работ, ранее не предусмотренных в контракте; возможно только увеличение объема предусмотренных видов работ, даже несмотря на то, что объем этих работ и стоимость их не превышает 10 %.

Определите круг норм, регулирующих отношения по контракту на производство строительных работ для муниципальных нужд. Дайте юридическую оценку Разъяснению руководителя департамента Минэкономразвития РФ. Является ли такое разъяснение источником права? Какой правовой режим изменения существенных условий контракта при его исполнении предусмотрен Федеральным законом № 44-ФЗ? Как следует решить спор? Оформите решение юридическим заключением.

5. Основные виды договоров с недвижимым имуществом

5.1. Общие положения купли-продажи

Договор купли-продажи относится к группе договоров, направленных на передачу имущества другому лицу, при этом имущество передается в собственность, и эта передача является возмездной. Правовое регулирование всех договоров, направленных на передачу имущества, имеет схожие правила, связанные с регулированием обязанностей по передаче вещи (обязанности по передаче имущества надлежащего количества, качества, свободным от прав третьих лиц и т. п.).

Отношения купли-продажи регулируются гл. 30 ГК РФ, которая состоит из восьми параграфов: первый параграф посвящен общим положениям о купле-продаже, последующие параграфы — отдельным видам договора купли-продажи. При этом действует правило приоритета специальной нормы перед общей, т. е. правила первого параграфа применяются, если иное не предусмотрено в параграфе, посвященном данному виду договора.

ГК РФ выделяет следующие *виды договора купли-продажи* (параграфы 2—8): розничная купля-продажа, поставка, поставка для государственных и муниципальных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия. Суть выделения отдельных видов заключается в том, что для каждого вида предусмотрены специальные правила, продиктованные либо

спецификой субъектного состава и целью приобретения товаров покупателем, либо спецификой самого товара.

Договор купли-продажи — это такой договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 454 ГК РФ).

Договор купли-продажи — *консенсуальный, возмездный, двусторонне обязывающий*.

Товаром по договору может быть вещь: как движимая, так и недвижимая, как индивидуально-определенная, так и определенная родовыми признаками, как существующая у продавца на момент заключения договора, так и та, которая будет создана или приобретена в будущем. Товаром, исходя из определения договора, данного в ГК РФ, не может быть иное имущество, которое не предполагает наличие права собственности на него. Однако правила о купле-продаже могут применяться к возмездной уступке прав, если иное не предусмотрено специальными правилами или не вытекает из существа отношений.

Стороны договора — продавец и покупатель. Ими могут быть любые субъекты гражданского права, однако в связи с тем, что по договору переходит право собственности на товар, продавец, как правило, должен быть его собственником или обладателем другого вещного права, включающего возможность распоряжения (например, хозяйственного ведения, оперативного управления).

В случаях, предусмотренных законом или договором, правомочия по распоряжению имуществом могут быть предоставлены лицу, не являющемуся собственником или обладателем иного вещного права на это имущество, например, организатору торгов, комиссионеру, агенту, доверительному управляющему.

Особой проблемой является ситуация приобретения имущества добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя, который не обладает правом собственности на вещь. В ситуации, когда действуют правила ограничения виндикации (приобретатель имущества является добросовестным, приобретает имущество воз-

мездно, а от собственника и лица, которому передана вещь во владение, она выбывает по их воле), покупатель становится собственником вещи как будто он приобрел бы ее от собственника.

Существенным условием любого договора купли-продажи (не зависимо от вида) является условие о предмете договора, в который, во-первых, включаются действия продавца по передаче товара в собственность покупателя и действия покупателя по принятию этого товара и уплате за него установленной цены, а во-вторых, сам товар; при этом условие о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить его наименование и количество (п. 3 ст. 455 ГК РФ).

Содержание любого договора — это права и обязанности сторон договора. При этом действует принцип корреспонденции прав и обязанностей: каждой обязанности одной стороны соответствует право другой, например, обязанности продавца передать товар — право покупателя требовать его передачи, а также применения негативных последствий, например мер ответственности за невыполнение этой обязанности.

Обязанности продавца

По большому счету обязанностью продавца является обязанность передать товар в собственность покупателя, но закон делит эту обязанность на отдельные обязанности и каждую регулирует особо: обязанности передать имущество и право собственности на него, а также передать имущество в надлежащий срок, свободным от прав третьих лиц, в надлежащем количестве, надлежащем ассортименте, надлежащего качества, надлежащей комплектности, в надлежащей таре и упаковке.

1. Обязанность по передаче товара в надлежащий срок.

Продавец обязан передать товар покупателю в надлежащий срок, который определяется договором. Если срок передачи договором не установлен или определен моментом востребования, то применяются общие правила о сроке, предусмотренные ст. 314 ГК РФ: продавец должен передать товар в течение семи дней после предъявления покупателем соответствующего требования

(срок может быть изменен законом, договором, обычаем или существом обязательства). При непредъявлении покупателем такого требования в разумный срок продавец вправе требовать от покупателя принятия исполнения.

Продавец считается исполнившим рассматриваемую обязанность, когда товар:

- вручен покупателю (если предусмотрена доставка);
- предоставлен в его распоряжение (если согласован самовывоз);
- сдан перевозчику или организации связи (для других ситуаций).

В этот момент с продавца на покупателя переходят риски случайной гибели или повреждения товара (другое может быть указано в договоре).

Моментом перехода права собственности на товар от продавца к покупателю, по общему правилу (если другого не указано в законе или договоре) является момент передачи вещи (ст. 223 ГК РФ), под которой понимается непосредственное вручение вещи покупателю, а равно сдача ее перевозчику или в организацию связи (если по договору отсутствует обязанность доставки вещи). Если для отчуждения имущества предусмотрена государственная регистрация (это касается недвижимости), право собственности переходит только с этого момента, если другое не определено законом.

К обязанности продавца передать товар примыкает его обязанность вместе с товаром отдать его принадлежности и документы (технический паспорт, сертификат качества и т. п.), предусмотренные законодательством и договором.

Нарушение обязанности по передаче товара влечет общие последствия нарушения обязательства. Так, при непередаче индивидуально-определенной вещи можно истребовать ее через суд (ст. 398 ГК РФ).

Представляется, что с момента введения в действие ст. 308.3 ГК РФ покупатель вправе требовать и передачи вещей, определенных родовыми признаками (в формулировке указанной статьи — исполнения обязательства в натуре). Кроме того, суд по требованию поку-

пателя вправе присудить ему денежную сумму (так называемую судебную неустойку) на случай неисполнения такого судебного акта.

Если договором предусмотрена неустойка за нарушение обязанности по передаче вещи, покупатель вправе требовать присуждения такой неустойки. Если неустойка не носит исключительный характер, а также если она не предусмотрена, покупатель вправе требовать возмещения убытков, причиненных неисполнением обязанности по передаче или исполнении ее в ненадлежащий срок. В договоре можно определить иные последствия нарушения рассматриваемой обязанности.

2. Обязанность по передаче товара, на который отсутствуют права третьих лиц.

Имеется в виду то, что продаваемое имущество не должно быть передано в залог, аренду, в отношении него не должен быть установлен сервитут и т. п. (покупатель может согласиться принять такой товар). Если покупатель не знал об обременениях, то он получает право на уменьшение цены либо расторжение договора и возмещение убытков.

Если подан иск об истребовании товара от покупателя, он обязан привлечь продавца в качестве третьего лица на стороне ответчика, в противном случае продавец вправе доказывать, что, если бы он был привлечен к участию в деле, то смог бы предотвратить изъятие товара у покупателя. Если же продавец, зная о процессе, в нем не участвовал, то он не может впоследствии ссылаться на то, что покупатель не верно построил защиту (ст. 462 ГК РФ).

3. Обязанность передать товар в надлежащем количестве.

Условие о количестве является существенным, при этом оно указывается в единицах измерения или денежном выражении, а также допускается возможность согласования в договоре лишь порядка определения количества товара.

При передаче меньшего количества можно заявить отказ от всех товаров и их оплаты, а если они оплачены, требовать возврата денег и возмещения убытков (норма диспозитивная).

При передаче большего количества товара необходимо информировать продавца, если он в разумный срок не предоставит со-

ответствующие указания, то покупатель может принять весь товар с оплатой по цене, установленной договором, если иная цена не определена соглашением сторон.

4. Обязанность передать товар в надлежащем ассортименте.

Условие об ассортименте — это договорное условие, однако из договора может быть понятно, что товар передается в ассортименте (партия обуви или одежды), но ассортимент не определен, продавец может исходить из известных ему потребностей покупателя в ассортименте либо отказаться от договора.

Последствия нарушения обязанности продавца передать товар в надлежащем ассортименте дают покупателю право на отказ от принятия и оплаты товаров (а если оплачены — на возврат денег и возмещение убытков). Если часть товара соответствует ассортименту, а часть — нет, у покупателя появляется альтернатива из следующих прав:

- принять соответствующие ассортименту товары и отказаться от остальных;
- отказаться от всех товаров;
- требовать заменить несоответствующие товары;
- принять все товары. Они считаются принятыми в случае, если покупатель не известит в разумный срок об отказе от них.

5. Обязанность передать качественный товар.

Надлежащее качество определяется договором. Если договор не содержит условия о качестве, оно должно быть нормальным, товар должен быть пригоден для обычных целей. Если продавец знает о специальных целях покупки товара, то передается товар, соответствующий этим целям, если товар заказывался по образцу или по описанию — соответствующим образцу или описанию.

В установленном законом порядке к качеству товара могут предъявляться обязательные требования (они могут содержаться в технических регламентах, стандартах РФ). Однако в отличие от технических регламентов, которые являются обязательными, большинство стандартов носят рекомендательный характер, кроме требований по обеспечению безопасности жизни, здоровья и имущества, охраны окружающей среды, технической и информационной совмести-

мости, взаимозаменяемости товаров, единства методов их контроля и маркировки. В случае предъявления таких обязательных требований к качеству товара, обязанность их соблюдать при передаче товара по договору купли-продажи относится лишь к продавцу, осуществляющему предпринимательскую деятельность.

В любом случае, как уже отмечалось, в договоре могут быть предусмотрены любые дополнительные требования к качеству товара, в том числе повышенные по сравнению с требованиями нормативных правовых актов.

В соответствии с законом требования по качеству должны соблюдаться в момент передачи товара покупателю (если иной момент не предусмотрен договором), кроме того, товар должен быть пригодным для обычных целей использования в течение разумного срока. Это так называемая законная гарантия качества.

Может существовать договорная гарантия, которая означает наличие в договоре условия о конкретном гарантийном сроке, в течение которого продавец гарантирует соответствие товара требованиям по качеству. При этом он, как правило, исчисляется с момента передачи товара покупателю. Иное может быть предусмотрено договором или законом (например, для сезонных товаров, продаваемых в розницу, гарантийный срок исчисляется с момента начала сезона, который определяется нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов РФ).

От гарантийного срока следует отличать срок годности товара — это срок, после которого товар считается непригодным для использования по назначению, он определяется правовыми актами.

Права требования покупателя при передаче некачественного товара (выбирает одно из них):

- соразмерное уменьшение цены;
- безвозмездное исправление недостатков в разумный срок;
- возмещение своих расходов на их исправление.

Если недостатки носят существенный характер, то к набору вышеизложенных требований прибавляются следующие:

- отказ от договора и возврат уплаченной суммы;
- замена товара(ов).

Существенными могут быть признаны такие недостатки, которые неустранимы либо устранимы с несоразмерными затратами средств или времени, либо выявляющиеся неоднократно, либо появляющиеся вновь после устранения и др.

Важными правилами являются правила определения сроков, в течение которых покупатель вправе предъявлять продавцу требования, связанные с передачей некачественного товара (ст. 477 ГК РФ), а также распределения бремени доказывания между продавцом и покупателем в таких ситуациях (ст. 476 и п. 5 ст. 477 ГК РФ). Именно в этих правилах проявляется значение того факта, установлен ли на товар гарантийный срок (существует ли договорная гарантия).

Претензии по недостаткам товара без гарантийного срока или срока годности можно заявлять, если они выявлены в разумный срок, который не должен быть более двух лет со дня передачи товара (большой срок может быть предусмотрен законом или договором). Если определен срок годности (или гарантийный срок), то покупатель может предъявлять требования по недостаткам, если они обнаружены в пределах этого срока. Однако если гарантийный срок составляет менее двух лет, то можно предъявлять требования и по истечении гарантийного срока, если недостатки обнаружены в пределах двух лет с момента передачи товара, однако для данной ситуации установлены иные правила распределения бремени доказывания.

Если требования предъявляются в течение гарантийного срока, то продавец будет нести ответственность, если не докажет, что недостатки возникли после передачи товара покупателю из-за нарушения покупателем правил пользования или хранения товара, действий третьих лиц или непреодолимой силы. Таким образом, бремя доказывания этих фактов возлагается на продавца; если он не смог их доказать, то он должен удовлетворить требования покупателя.

Если требования по поводу недостатков товара предъявляются покупателем не в течение гарантийного срока (вообще не был установлен или истек, но два года не прошли), то продавец за них отвечает, только если покупатель сможет доказать возникновение

недостатков или их причин до передачи ему товара. Таким образом, бремя доказывания указанных фактов лежит на покупателе; если он не смог их доказать, то его требования не будут удовлетворены.

6. Обязанность передать товар в надлежащей комплектности или в надлежащем комплекте.

Комплектность указывается в договоре, в противном случае должна быть обычной. Комплектность товара — это наличие в нем всех необходимых составных частей. Комплект товаров — это их набор, при этом каждый из товаров, входящих в комплект, является самостоятельным товаром, комплект может определяться договором.

Нарушения обязанностей по комплектности и комплекту дает покупателю возможность требовать снижения цены или доукомплектования товаров, а если продавец не выполнит последнее требование, то требовать замены товаров или отказаться от договора.

7. Обязанность передать товар в надлежащей таре и упаковке.

Эта обязанность установлена законом, но может не действовать, исходя из договора, его существа или характера самого товара. При ее нарушении можно требовать затарить или упаковать товар либо заменить ненадлежащую тару (упаковку), иное может быть предусмотрено договором, следовать из его сути или характера товара (ст. 482 ГК РФ). Вместо этого продавец может предъявлять требования, предусмотренные для передачи товара ненадлежащего качества (ст. 475 ГК РФ). Набор этих требований варьируется в зависимости от того, носят ли недостатки существенный характер.

Обязанности покупателя

Рассмотрим *обязанности покупателя*, основными из которых являются обязанность принять товар и оплатить его.

1. Обязанность по принятию товара.

Для исполнения данной обязанности покупатель должен совершить соответствующие способу передачи действия (сообщить адрес отгрузки, предоставить транспорт для перевозки и т. п.).

Нарушение обязанности дает право требовать принятия товара через суд или отказаться от исполнения договора. Кроме того, можно требовать уплаты договорной неустойки и возмещения убытков.

2. Обязанность по оплате товара.

По умолчанию действует правило, согласно которому необходимо оплатить товары непосредственно до или после их передачи, если другой срок не определен законом, договором либо его существом.

Цена товара определяется договором. Если договор не позволяет ее определить, то действуют общие нормы (п. 3 ст. 424 ГК РФ): это цена, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары. Таким образом, отсутствие цены в договоре купли-продажи, по общему правилу, не является существенным условием, оно восполняется правилами закона, но при этом именно на продавце лежит бремя доказывания того, что за аналогичный товар при сравнимых обстоятельствах взимают определенную цену.

Нарушение рассматриваемой обязанности дает продавцу возможность требовать оплаты цены и процентов (ст. 395 ГК РФ), которые в настоящее время (правила определения процентов менялись неоднократно) определяются ключевой ставкой Банка России, действовавшей в периоды просрочки. При этом договором может быть предусмотрена неустойка за нарушение рассматриваемой обязанности, тогда продавец вправе требовать уплаты неустойки, а не процентов (ст. 395 ГК РФ). Кроме того, он имеет право на возмещение убытков.

Если товар передается партиями, то при неоплате одной партии продавец может не передавать другие партии.

При нарушении обязанности по внесению предварительной платы (она может быть указана в договоре) продавец может отказаться от передачи товаров либо приостановить исполнение своих обязательств. Однако он не вправе требовать уплаты процентов (ст. 395 ГК РФ).

Можно договориться о продаже товара в кредит (это оплата через определенное время после передачи товара). Неоплата такого товара влечет появление у продавца возможности требовать оплаты или возврата товаров и процентов (ст. 395 ГК РФ). До оплаты товары считаются заложенными у продавца.

В таком договоре может быть предусмотрена рассрочка оплаты, а не единовременный платеж, тогда необходимо указать цену, порядок, сроки и размеры платежей. При невнесении очередного платежа, если оплата не превысила еще половину цены, продавец может отказаться от договора и требовать возврата товара.

3. *Обязанность известить продавца о несоответствиях товара.*

Это касается количества, ассортимента, качества, комплектности, тары, упаковки. Срок для такого извещения может быть указан в законе или договоре, в противном случае — это разумный срок, который зависит от того, когда обычно такое нарушение обнаруживается.

Нарушение указанной обязанности дает продавцу право отказаться исполнять требования покупателя (кроме уменьшения цены и возврата денег). Для этого ему достаточно доказать, что из-за неполучения соответствующей информации он не может выполнить эти требования или должен понести на это несоизмеримые расходы.

5.2. Договор купли-продажи недвижимости

Договор купли-продажи недвижимости (продажи недвижимости) — это такой договор, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (п. 1 ст. 549 ГК РФ).

Квалифицирующий признак договора продажи недвижимости — товар, в качестве которого выступает недвижимое имущество, за исключением предприятия, для которого предусмотрен отдельный вид договора купли-продажи.

Особенности правового регулирования продажи недвижимости

1. ГК РФ содержит повышенные требования к описанию товара в договоре под угрозой признания его незаключенным: надо указать информацию, которая поможет точно установить имущество, в том числе указать, как оно расположено

- на земельном участке или в составе другой недвижимости.
2. Дополнительным существенным условием является условие о цене. По умолчанию в цену имущества входит и цена земельного участка (права на него).

В договоре продажи жилья нужно указать лиц, сохраняющих право пользования жильем (это существенное условие такого договора), в противном случае договор считается незаключенным.

3. Обязательна письменная форма в виде одного документа с подписями сторон, в противном случае договор недействителен.
4. Для некоторых договоров предусмотрена обязательная нотариальная форма: это купля-продажа недвижимости на условиях опеки, а также имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным. Кроме того, если недвижимость находится в долевой собственности, то необходимо нотариально удостоверить не только договоры об уступке доли, но и договор, по которому одновременно уступаются все доли (по сути, осуществляется продажа недвижимости, принадлежащей нескольким лицам на праве общей долевой собственности). Распоряжение недвижимостью супругов одним из них требует согласие другого, которое заверено у нотариуса, в противном случае сделка является оспоримой по требованию другого супруга, срок исковой давности — год со дня, когда он узнал или должен был узнать о сделке.
5. Возникновение права собственности у покупателя происходит только после государственной регистрации. При уклонении от регистрации она осуществляется по решению суда, а уклоняющаяся сторона возмещает другой стороне связанные с этим убытки.
6. Покупатель помещения в многоквартирном доме получает и долю в праве общей собственности на общее имущество дома (лестницы, лифты, чердаки, подвалы, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и др.). Условие об ином ничтожно.

7. Выделение договора продажи недвижимости в качестве отдельного вида купли-продажи было продиктовано, в том числе необходимостью регулирования вопроса о правах на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости (ст. 552 ГК РФ). ГК РФ определяет, что вместе с правом собственности на недвижимость переходят соответствующие права на земельный участок, который занят ею и необходим для ее использования. Продавец — собственник участка — передает право собственности на него (иное может быть предусмотрено законом). Если продавец не является собственником участка, то к покупателю переходит то право на его использование, какое было у продавца. Согласия собственника участка на продажу здания, сооружения не спрашивается, иное может вытекать из законных или договорных условий его использования.
8. Передача имущества оформляется актом или иным документом. Уклонение от его подписания расценивается как отказ от исполнения своих обязательств.
9. При передаче недвижимости ненадлежащего качества применяются общие положения купли-продажи, однако покупатель не имеет права на замену товара.

5.3. Договор продажи предприятия

Договор продажи предприятия — договор, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам (п. 1 ст. 559 ГК).

Квалифицирующий признак договора продажи предприятия

Им является товар по договору — это предприятие как имущественный комплекс, используемый для осуществления предприни-

матерльской деятельности. В него включаются земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, коммерческие обозначения, товарные знаки, знаки обслуживания и другие исключительные права (ст. 132 ГК). Предприятие в целом признается недвижимостью. Непередаваемые другим лицам права и обязанности не могут входить в предмет договора, например право на осуществление лицензируемой деятельности.

Особенности правового регулирования продажи предприятия

1. Перед заключением договора стороны совершают обязательные действия:
 - удостоверяют состав предприятия, что достигается путем проведения его полной инвентаризации;
 - проводят аудиторскую проверку его деятельности;
 - осуществляют оценку предприятия.
2. К договору прилагаются акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, аудиторское заключение, перечень всех долгов. Последствием невыполнения правил о форме договора является его недействительность.
3. В договоре может быть предусмотрено, что какие-то составные части предприятия не передаются по договору.
4. Одной из главных специфических особенностей при продаже предприятия является то, что ГК РФ гарантирует права кредиторов по обязательствам, которые включены в состав предприятия:
 - кредиторы должны быть письменно уведомлены о предстоящей сделке;
 - если кредитор письменно не согласился на перевод долга, то он (кредитор) может требовать прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения убытков либо признания договора продажи предприятия недействительным полностью или в части; это право он может реализовать в пределах трех месяцев со дня получения уведомления;

- если кредитора вообще не уведомили о продаже предприятия, то он вправе предъявить эти требования в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия;
 - продавец и покупатель несут солидарную ответственность по долгам, которые были переведены на покупателя без согласия кредитора.
5. Передача предприятия оформляется актом, в нем отражается его состав, данные об информировании кредиторов, недостатках имущества. Подготовку предприятия к передаче по умолчанию осуществляет продавец.
 6. При выявленных недостатках покупатель по закону имеет только право на уменьшение цены, иные права могут быть предусмотрены договором. Однако продавец вправе вместо этого без промедления заменить имущество ненадлежащего качества или предоставить покупателю недостающее имущество.
 7. У покупателя есть право на судебное расторжение или изменение договора с реституцией, только если предприятие невозможно использовать для договорных целей, а продавец не исправляет соответствующие недостатки либо их исправить нельзя. Возврат в натуре при изменении, расторжении или недействительности договора не допускается, если это существенно вредит кредиторам сторон, иным лицам или общественным интересам.
 8. В остальном действуют правила о продаже недвижимости.

5.4. Общие положения об аренде

Договор аренды (договор имущественного найма) — договор, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. При этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором от использования имущества, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ).

Глава 34 ГК РФ построена по тому же принципу, что и другие главы ГК РФ, регулирующие договорные типы, которые имеют отдельные виды. Сначала расположены общие нормы для любой аренды, после — специальные, касающиеся данного вида договора (прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда). Специальные правила имеют приоритет перед общими.

Договор аренды — *консенсуальный, возмездный, двусторонне обязывающий*.

Стороны договора:

- арендодатель (наймодатель). Арендодателем имущества может быть его собственник или иное лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду (например, субъекты права хозяйственного ведения, права оперативного управления);
- арендатор (наниматель) — любой субъект гражданского права.

Существенные условия договора аренды: условие о предмете договора (суть договора — обязанность предоставления имущества во временное владение и пользование или только пользование) и условие об объекте аренды. Объект аренды должен быть определенно описан и индивидуализирован в договоре, в противном случае договор не считается заключенным. В аренду сдается только индивидуально-определенная непотребляемая вещь.

Размер арендной платы является существенным условием только для аренды недвижимого имущества.

Отсутствие срока в договоре делает его заключенным на неопределенный срок, что дает возможность каждой стороне в любое время отказаться от договора, предупредив другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимости — за 3 месяца до расторжения договора.

Арендодатель передает имущество арендатору во временное владение и пользование либо только в пользование, т. е. передаются два правомочия из триады правомочий собственника. В исключительных случаях арендатору предоставлено правомочие распоря-

жения имуществом. Но оно не такое широкое, как у собственника, кроме того, это правомочие всегда осуществляется только с согласия собственника (выраженного заранее в договоре или конкретно перед актом распоряжения). Имеется в виду сдача имущества в субаренду (поднаем), передача своих прав как арендатора другому лицу (перенаем), предоставление имущества в безвозмездное пользование, в залог, в качестве вклада в уставный капитал.

Субаренда подчиняется правилам об аренде. Ее срок не может превышать срока аренды. Если договор аренды прекращается досрочно, то эта же участь постигает договор субаренды, если другое не указано в договоре аренды. Тогда субарендатор вправе требовать заключения с ним договора аренды (условия по имуществу и сроку как в договоре субаренды, иные условия — как в прекращенном договоре аренды). Ничтожность договора аренды приводит к ничтожности договоров субаренды.

Важно, что арендатор часто наделяется правомочием владения, т. е. становится титульным владельцем имущества. Значит, может использовать вещно-правовые способы защиты (ст. 305 ГК РФ).

Законодатель использует еще один элемент вещно-правовых отношений в конструкции договора аренды — право следования: аренда сохраняется при смене собственника (права арендатора следуют за вещью, а не за собственником).

Законом или соглашением сторон может быть предусмотрена возможность выкупа имущества арендатором.

Форма и государственная регистрация договора

Договор, где хотя бы одна сторона — юридическое лицо, заключается в письменной форме. Если же обе стороны — граждане, обязательная письменная форма требуется только в том случае, когда договор заключается на срок более одного года. Для аренды здания, сооружения, предприятия предусмотрена специальная форма договора в виде одного документа с подписями сторон, в противном случае он недействителен.

Для договора аренды недвижимого имущества предусмотрена государственная регистрация, в противном случае он является для

третьих лиц не заключенным (исключение — аренда здания, сооружения меньше года).

Форма договора аренды с правом выкупа — такая же, как у договора купли-продажи такого имущества.

Рассмотрим права и обязанности сторон по договору.

Обязанности арендодателя

1. *Обязанность предоставить имущество в срок*, предусмотренный договором, а при его отсутствии — в разумный срок.

Последствия несоблюдения обязанности: арендатор вправе истребовать арендованное имущество и потребовать возмещения убытков, понесенных в результате несвоевременной передачи.

Если же арендатор в результате задержки потерял интерес к исполнению договора, он может расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков.

2. *Обязанность предоставить имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества* вместе со всеми принадлежностями и документами.

При нарушении этой обязанности у арендатора появляется альтернатива из следующих прав требования:

- исправить недостатки;
- уменьшить плату;
- возместить свои расходы на исправление недостатков;
- удержать эти расходы из арендных платежей при условии предварительного уведомления арендодателя;
- расторгнуть договор.

Арендодатель может незамедлительно безвозмездно устранить недостатки или заменить объект аренды.

Арендодателя освобождает от ответственности за недостатки тот факт, что они были известны арендатору или должны были быть им обнаружены при осмотре имущества.

3. *Обязанность передать имущество свободным от прав третьих лиц* (сервитуариев, залогодержателей и др.), если сто-

роны не договорились об ином. При нарушении обязанности другая сторона получает право на уменьшение оплаты или расторжение договора.

4. *Обязанность осуществления капитального ремонта объекта аренды* (законом или договором она может быть возложена на арендатора).

Срок ремонта может быть предусмотрен договором, иначе он должен быть осуществлен в разумный срок. Последствия несоблюдения обязанности: капитальный ремонт может быть осуществлен арендатором, который вправе требовать возмещения затрат, зачесть их в счет арендной платы, уменьшить арендную плату, расторгнуть договор и возместить убытки.

5. *Обязанность не создавать арендатору препятствий* в пользовании имуществом.

Обязанности арендатора

1. *Обязанность пользоваться имуществом* в соответствии с условиями договора или назначением имущества (если в договоре нет конкретных условий).

При нарушении этой обязанности можно требовать расторжения договора и возмещения убытков.

2. *Обязанность поддерживать имущество* в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, нести расходы на его содержание.

Возможным последствием нарушения обязанности является расторжение договора.

3. *Обязанность испрашивать согласие* на распоряжение объектом аренды, в том числе сдачу в субаренду.

Последствия несоблюдения обязанности: сделки по распоряжению признаются недействительными, а арендодатель получает право на расторжение договора.

4. *Обязанность вносить арендную плату* с соблюдением порядка, условий и сроков, определенных договором, а если они не определены, принимаются во внимание аналогичные условия.

Стороны могут предусматривать в договоре любые формы арендной платы и их сочетание (это не обязательно денежные средства).

Даже по согласию плата не подлежит изменению чаще раза в год. Можно установить, что арендная плата не подлежит изменению. Если условия пользования или состояние имущества существенно ухудшились, то можно требовать уменьшения арендной платы.

Если арендатор допускает существенные просрочки и иное не установлено договором, другая сторона может требовать внести плату досрочно (но не более чем за два срока подряд).

5. *Обязанность возвратить имущество* после срока аренды.

В договоре может быть описано каким должно быть возвращаемое имущество, в противном случае оно должно быть в прежнем состоянии с учетом нормального износа.

Однако если арендатор продолжает пользоваться имуществом, а арендодатель не возражает, договор трансформируется в договор на неопределенный срок.

Ст. 621 ГК РФ предоставляет арендатору преимущественное право на заключение договора на новый срок, которое действует год после истечения срока договора. Для этого арендатор должен не нарушать договор и письменно уведомить арендодателя о намерении продолжить отношения до истечения срока прежнего договора. Кроме того, по иным условиям он не должен «уступать» другим потенциальным арендаторам. Если его право нарушено, он может требовать через суд перевода на себя прав и обязанностей по договору, совершенному с новым арендатором, и (или) возмещения убытков. Однако в законе или в самом договоре может быть предусмотрено, что арендатор не имеет этого преимущественного права.

Судьба улучшений при прекращении договора: делимые улучшения — собственность арендатора, неделимые улучшения — собственность арендодателя, который возмещает их стоимость, если давал согласие на их осуществление.

Последствия несоблюдения обязанности возвратить имущество: оплата аренды до момента возврата и возмещение не по-

крытых этим убытков. Если за это предусмотрена договорная неустойка, то она по умолчанию носит штрафной характер. Можно предъявлять требование о возврате имущества через суд.

Расторжение договора

Расторжение договора по инициативе арендодателя регулируется ст. 619 ГК РФ. Основания:

- существенное или неоднократное нарушение арендатором условий пользования;
- существенное ухудшение им имущества;
- нарушение сроков оплаты более двух раз подряд;
- неосуществление арендатором капитального ремонта в договорные или разумные сроки, если ремонт входит в его обязанности;
- иные основания, предусмотренные договором аренды.

Это возможно в судебном порядке, но до подачи иска в суд арендодатель обязан направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения обязательства в разумный срок, а затем, в связи с обязательным досудебным порядком урегулирования данных споров, предложение о расторжении договора по соглашению сторон.

Расторжение договора по инициативе арендатора регулируется ст. 620 ГК РФ. До подачи иска арендатору необходимо обратиться к арендодателю с предложением расторгнуть договор. Причины для его расторжения по решению суда по иску арендатора:

- непредоставление имущества или создание препятствий в его пользовании;
- наличие в имуществе непредусмотренных договором, неизвестных арендатору, неявных недостатков;
- неосуществление капитального ремонта, когда его производство является обязанностью арендодателя;
- непригодность имущества в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает;
- иные основания, предусмотренные договором аренды.

5.5. Договор аренды зданий и сооружений

Договор аренды зданий и сооружений — это договор, по которому арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание и сооружение (п. 1 ст. 650 ГК РФ).

Квалифицирующий признак договора аренды зданий и сооружений — имущество, сдаваемое в аренду (здания и сооружения, а также их части).

Особенности правового регулирования аренды зданий и сооружений

1. Договор должен заключаться в письменной форме в виде одного документа с подписями сторон, в противном случае он недействителен.
2. Если договор заключается на год и больше, то проводится его государственная регистрация, в противном случае он не считается заключенным для других лиц.
3. Предусмотрено дополнительное существенное условие — размер платы. По умолчанию цена, указанная в договоре, включает и плату за пользование соответствующим земельным участком.
4. Передача имущества арендатору и возврат его арендодателю после прекращения договора должна подкрепляться оформлением передаточного акта или иного документа о передаче. Отказ стороны от подписания этого документа признается отказом от исполнения своей обязанности по договору.
5. Арендатору передаются и права на часть земельного участка, занятого объектом аренды. При наличии у арендодателя права собственности на участок, передается то право, которое указано в договоре (аренда или другое право). Если оно не установлено, то это право пользования участком, занятым недвижимостью и необходимым для ее использования по назначению. Если арендодатель не является собственником участка, то он вправе сдать в аренду недвижи-

мость на нем без согласия собственника участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

При смене собственника участка за арендатором здания и сооружения сохраняется право его использования на прежних условиях.

5.6. Общие положения о подряде

Договор подряда — это такой договор, по которому одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его (п. 1 ст. 702 ГК РФ).

Гл. 37 ГК РФ, регулирующая подрядные отношения, имеет сложную структуру, аналогичную главам о купле-продаже и аренде:

- § 1. Общие положения.
- § 2. Бытовой подряд.
- § 3. Строительный подряд.
- § 4. Подряд на выполнение проектных и изыскательских работ.
- § 5. Подрядные работы для государственных и муниципальных нужд.

Договор подряда является *консенсуальным, возмездным, двусторонне обязывающим*.

Стороны договора:

- заказчик — любой субъект гражданского права;
- подрядчик — дееспособное лицо, т. к. он лично осуществляет обязанности. Некоторые виды работ могут осуществляться только на основании лицензии, членства в саморегулируемой организации или предоставления допуска ею к работам.

В подряде возможны сложные схемы договорных связей. Подрядчик может привлекать к исполнению своих обязанностей субподрядчиков. Норма диспозитивная, поэтому если фигура исполнителя имеет особое значение для заказчика, в договор или закон может включаться условие, по которому подрядчик должен выполнять работу лично.

В случае привлечения субподрядчиков подрядчик именуется генеральным. В этом случае между заказчиком и субподрядчиком не существует договорных отношений, соответственно, поэтому они по умолчанию не вправе предъявлять друг другу требования: генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за действия субподрядчиков (за нарушение сроков, некачественный результат и т. п.), а перед субподрядчиками несет ответственность за действия заказчика (за несвоевременную и неполную оплату).

В конкретных подрядных отношениях может существовать несколько генеральных подрядчиков по отдельным договорам на определенный набор работ, а они в свою очередь заключают договоры с субподрядчиками.

Также возможно сочетание схемы генерального подряда на определенную часть работ с прямыми отношениями заказчика с непосредственными исполнителями работ по оставшимся работам.

Существенные условия договора:

- предмет договора с описанием работы и ее результата;
- сроки начала и окончания работ.

Рассмотрим содержание договора.

Обязанности подрядчика

1. Обязанность выполнить работу по заданию заказчика.

Подрядчик самостоятельно определяет способы выполнения работы (диспозитивное правило), однако с тем, чтобы она соответствовала заданию. Заказчику предоставлено право в любое время проверять, как выполняется работа, но без вмешательства в деятельность подрядчика.

Работа выполняется иждивением подрядчика, т. е. из его материалов, его силами и средствами. В этом случае он сам отвечает за ненадлежащее качество материалов и оборудования.

В договор можно включить обязанность заказчика предоставлять материалы и оборудование для выполнения работ. В этом случае подрядчик должен принять меры для обеспечения сохранности переданных заказчиком материалов и оборудования, должен использовать материалы экономно и расчетливо, после окончания

работы предоставить заказчику отчет об израсходованных материалах и вернуть остатки.

Если материалы предоставил заказчик, то он и отвечает за их ненадлежащее качество. Поэтому если результат не был достигнут или оказался с существенными дефектами из-за материалов заказчика, подрядчик имеет право на полную оплату, но для этого он должен доказать, что дефекты материалов не могли быть выявлены при их приемке.

2. Обязанность выполнить работу в надлежащие сроки.

Кроме обязательных начального и конечного сроков в договоре могут существовать промежуточные сроки. В случае нарушения начального срока или выполнение работы так, что она явно не будет завершена в срок, заказчик получает возможности отказа от договора и получения возмещения убытков. В случае нарушения конечного срока или других сроков заказчик вправе отказаться от принятия исполнения и потребовать возмещения убытков, сославшись на вызванную просрочкой утрату интереса к получению результата работ.

3. Обязанность выполнить работу качественно.

Качество работы и ее результат должны соответствовать требованиям договора, а если их нет или они неполные — обычным требованиям. Если существуют обязательные требования к работе и ее результату (технические регламенты), то качество должно им соответствовать.

Права требования заказчика при передаче ему некачественного результата (выбирает одно из них):

- безвозмездного устранения недостатков;
- уменьшения цены;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков, если это право предоставлено ему договором.

Подрядчик в случае предъявления к нему требований по качеству работ может выполнить работу заново и возместить убытки, причиненные просрочкой. Если он не исправляет недостатки в разумный срок или они имеют существенный и неустранимый характер, заказчик имеет право на отказ от договора и возмещение убытков.

Сроки предъявления требований по поводу некачественного результата — те же, что по договору купли-продажи, а в суд можно обращаться в течение года с момента заявления требований. По зданиям и сооружениям возможный срок обнаружения недостатков — 5 лет.

То, что работа не будет нормально выполнена, может выявиться уже в ходе проверок, тогда можно потребовать исправления ситуации, если этого не происходит, — отказаться от договора либо заказать исправление третьему лицу с отнесением расходов на подрядчика и требовать возмещения убытков.

4. Обязанность предупредить заказчика о неблагоприятных обстоятельствах, которые грозят годности результатов работы или создают невозможность ее завершения в срок.

Например, о недоброкачественности материалов, оборудования, технической документации, переданных заказчиком, о неблагоприятных последствиях выполнения указаний заказчика о способе исполнения работы. Пока заказчик не даст дальнейших указаний, подрядчик должен приостановить работы. Если заказчик не реагирует на сообщение, подрядчик может отказаться от исполнения и требовать возмещения убытков.

Последствия нарушения этой обязанности заключаются в том, что подрядчик лишается права ссылаться на эти неблагоприятные обстоятельства при предъявлении к нему требований или при возникновении спорных ситуаций между ним и заказчиком.

5. Обязанность передать результат работы.

Вместе с ним передается информация, необходимая для использования результата работ. Последствия нарушения заключаются в том, что заказчик вправе требовать передачи результата и возмещения убытков.

Обязанности заказчика

1. Обязанность оказывать подрядчику содействие в осуществлении работы (ст. 718 ГК РФ), однако параметры исполнения этой обязанности (когда, как) должны быть указаны в договоре, например, предусмотреть в договоре обязанность предоста-

вить материал, оборудование, техническую документацию (ст. 719 ГК РФ).

Если этого не сделано, подрядчик может не приступать к работе, приостановить ее, отказаться от договора с требованием о возмещении убытков, в том числе связанных с простоем, отсрочкой выполнения работ или увеличением их цены. Кроме того, он сохраняет право на оплату по договору.

2. *Обязанность принять результат работы* в сроки и порядке, указанные в договоре.

Это обязанность осмотреть результат работы с участием подрядчика, немедленно заявить подрядчику об обнаруженных отступлениях от договора, оговорить все обнаруженные недостатки в акте приемки, в противном случае заказчик не вправе на них ссылаться, если только в самом акте не указано иное. Принятие результата без проверки лишает права ссылаться на явные недостатки. О скрытых недостатках заказчик должен сообщить в разумный срок после их выявления.

В спорных ситуациях любая сторона вправе требовать проведения экспертизы; расходы за нее несет подрядчик, но если установлено отсутствие нарушений с его стороны — тот, кто требовал экспертизы. Если экспертиза назначена по соглашению сторон, расходы распределяются поровну.

Последствия уклонения от принятия результата: подрядчик может его продать через месяц, взять себе причитающуюся сумму, остальную отдать заказчику, но для этого необходимо дважды его предупредить. Со дня, когда заказчик должен принять работу, к нему переходит риск случайной гибели (повреждения) ее результата.

Риски случайной гибели (повреждения) материалов, оборудования, обрабатываемой вещи возлагаются на передавшую их сторону. Эти же риски в отношении результата работы до его приемки несет подрядчик. Однако риски переходят на другую сторону в случае нарушения ею срока передачи или приемки результата.

3. *Обязанность оплатить работу.*

Стоимость работ выступает существенным условием для договоров бытового и строительного подряда.

Цена может указываться в единицах измерения, а может быть указан только способ определения цены. Она состоит из компенсации издержек и вознаграждения подрядчика.

Цена может определяться сметой, которая обязательно подтверждается заказчиком. Смета включает содержание работ, цену за каждый вид работы и используемые материалы.

Цена является твердой, если договором не предусмотрено, что она приблизительная. Твердая цена может быть увеличена по требованию подрядчика, если произошло не предвиденное при заключении договора значительное увеличение стоимости материалов, оборудования, услуг третьих лиц. При несогласии заказчика с данным требованием у подрядчика появляется право на расторжение договора.

Приблизительная цена может быть изменена при выявленной необходимости в дополнительных работах, которые существенно повышают цену, о чем подрядчик должен предупредить заказчика, который может отказаться от договора, но должен оплатить выполненный объем. Если подрядчик не предупредил об увеличении приблизительной цены, он не вправе требовать ее увеличения.

Экономия подрядчика не влияет на оплату, кроме случаев, когда заказчик докажет, что из-за этого качество ухудшилось.

По умолчанию оплата по договору происходит после сдачи работ.

Заказчик вправе отказаться от договора в любое время до сдачи ему результата работы, уплатив подрядчику соответствующую часть цены и возместив убытки (диспозитивная норма). Заказчик в этом случае вправе забрать незавершенный результат работы.

5.7. Договор бытового подряда

Договор бытового подряда — это договор, по которому подрядчик, осуществляющий соответствующую предпринимательскую деятельность, обязуется выполнить по заданию гражданина (заказчика) определенную работу, предназначенную удовлетворять бы-

товые или другие личные потребности заказчика, а заказчик обязуется принять и оплатить работу (п. 1 ст. 730 ГК РФ).

Квалифицирующие признаки договора.

1. Подрядчик — лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность по выполнению подрядных работ.
2. Заказчиком является гражданин.
3. Цель выполнения работы — удовлетворение бытовых или иных личных потребностей заказчика.

Особенности правового регулирования бытового подряда

1. Бытовой договор является публичным договором.
2. К отношениям бытового подряда субсидиарно применяется Закон «О защите прав потребителей».
3. Нельзя лишить заказчика возможности в любое время отказать от договора.
4. Подрядчик до заключения договора предоставляет информацию о работе, оплате, исполнителе, если это имеет значение, иные сведения по требованию заказчика. Отказ предоставить информацию признается необоснованным отказом от заключения договора. Если в результате неинформированности заказчика возникнут недостатки в работе и результате, за них отвечает подрядчик.
5. Если работа выполняется из материалов подрядчика, то он оплачивается заказчиком, как правило, при заключении договора, хотя договором может быть предусмотрена последующая оплата, при этом изменение цены материала после заключения договора не влечет ее перерасчета. Если работа выполняется из материалов заказчика, то наименование, описание и цена материала обязательно указываются в квитанции или ином аналогичном документе, при этом оценка материала может быть впоследствии оспорена в суде.
6. Оплата происходит после сдачи работы, иное может быть только с согласия заказчика.

7. Подрядчик должен информировать о правилах эффективного и безопасного использования результата и последствиях их несоблюдения.
8. Заказчик в случае обнаружения дефектов вправе требовать:
 - их безвозмездного исправления;
 - уменьшения цены;
 - возмещения своих расходов на их исправление;
 - безвозмездного повторного выполнения работы.

Требования должны быть поданы в разумный срок, но не позднее 2-х лет (для недвижимого имущества — 5 лет). Если подрядчик не устранил недостатки, то заказчик вправе заявить о возврате части цены, возмещении своих расходов на исправление дефектов либо отказе от договора и возмещении убытков.

Если недостатки носят существенный характер, то можно требовать их устранения в пределах срока службы или 10 лет со дня принятия результата работы. Если срок службы не установлен, тогда заказчик должен доказать, что недостатки возникли до передачи результата работы или по причинам, возникшим до передачи.

5.8. Договор строительного подряда

Договор строительного подряда — это договор, по которому подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену (п. 1 ст. 740 ГК РФ).

Квалифицирующий признак договора — это вид выполняемых работ:

- строительство объекта;
- его реконструкция;
- выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строительством работ;

- капитальный ремонт зданий и сооружений (к такому договору применяются правила о договоре строительного подряда, если иное не предусмотрено договором).

Особенности правового регулирования строительного подряда

1. Дополнительными существенными условиями договора строительного подряда являются:
 - цена;
 - состав и содержание технической документации, также определяется какая из сторон несет обязанности о предоставлении ТД и сроках ее выполнения.
2. Работы должны выполняться подрядчиком в соответствии с технической документацией и сметой, а также требованиями правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ. Техническая документация содержит прежде всего требования к объему и содержанию работ, а смета определяет цену работ.
3. Особым образом регулируется вопрос выполнения не предусмотренных договором необходимых дополнительных работ, влекущих удорожание строительства: об этом сообщается заказчику. Если тот не отвечает в течение десяти дней (срок может быть изменен законом или договором), работы приостанавливаются; убытки, вызванные простоем, возлагаются на заказчика, если он не докажет, что в выполнении работ не было необходимости.

Если подрядчик выполнит дополнительные работы, не сообщив об этом заказчику, то чтобы получить оплату, ему придется доказать, что эти работы необходимо было срочно провести, например, что их непроведение привело бы к гибели результата. С другой стороны, если заказчик согласен на дополнительные работы и их оплату, то подрядчику придется их провести, если есть возможность.

4. Изменение в работе может исходить и от заказчика, если дополнительные работы стоят не более 10% общей стои-

- мости и не меняют характера договорных работ. Иное изменение должно осуществляться только путем согласования сторонами дополнительной сметы.
5. Подрядчик должен обеспечивать строительство материалами и оборудованием (норма диспозитивная).
 6. Заказчик предоставляет земельный участок для строительства, соответствующий определенным условиям, обеспечивающим строительство на нем. Кроме того, на него может быть возложена обязанность предоставить для использования здания и сооружения, обеспечивать на время работ перевозку грузов, подводку сетей энерго-, водоснабжения и т. п., выполнять другие услуги. Они оплачиваются только в случаях и на условиях, указанных в договоре.
 7. Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом, качеством и сроками выполнения работ, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика, вправе давать обязательные для исполнения указания, если они не противоречат условиям договора и не представляют собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность. При обнаружении недостатков заказчик обязан немедленно заявить об этом подрядчику, в противном случае лишается права в дальнейшем ссылаться на них.

Для осуществления контроля и надзора за строительством заказчик вправе пригласить инженера/инженерную организацию, заключив с ним/ней договор оказания услуг и определив в договоре строительного подряда функции инженера/инженерной организации.

8. В ходе выполнения работ стороны должны проявлять сотрудничество, принимать все зависящие от них меры по устранению препятствий к надлежащему исполнению договора, в противном случае они утрачивают право на возмещение убытков, причиненных тем, что соответствующие препятствия не были устранены.
9. Если произошло существенное удорожание работ (не менее чем на 10 %) по независящим от подрядчика причинам, то он вправе требовать пересмотра сметы.

10. Если подрядчик установил и устранил недостатки в документации, то получает право на возмещение произведенных на это разумных затрат.
11. При консервации строительства по независящим от сторон причинам подрядчику оплачиваются работы и расходы по консервации, за вычетом выгод, которые он из-за этого приобрел или мог приобрести.
12. Незамедлительно по получении информации о готовности работ заказчик должен приступить к приемке, при этом по умолчанию организует ее сам и за свой счет.

При приемке стороны подписывают акт. Если одна из сторон отказывается его подписать, он подписывается одной стороной с отметкой об отказе. Такой акт может быть признан недействительным, только если суд признает причины отказа от его подписания обоснованными, например, если результат работ невозможно использовать из-за недостатков, а недостатки — устранить.

13. Подрядчик вправе сделать мелкие отступления от документации, не влияющие на качество работ.

Он обязан обеспечить возможность использования результата в течение гарантийного срока (норма диспозитивная). Презюмируется, что за недостатки, выявленные в течение этого срока, отвечает подрядчик, однако он вправе доказать, что они произошли по другим причинам, а именно:

- в результате обычного износа;
- неверного использования;
- неправильного ремонта.

Максимальный срок выявления недостатков — 5 лет.

Стороны могут договориться, что за особую плату подрядчик обязан исправлять дефекты, за которые он не отвечает. Отказ от обязанности может быть обусловлен тем, что работы не связаны с предметом договора или их невозможно выполнить по независящим причинам.

14. Если строительство осуществляется для личных потребностей гражданина, его права регулируются правилами о бытовом подряде.

Контрольные вопросы и задания

1. Дайте определение договора купли-продажи. Кто является сторонами договора? В какой форме заключается договор? Назовите его существенные условия.
2. Расскажите о правах и обязанностях сторон и о последствиях нарушения обязанностей.
3. Расскажите о моменте перехода права собственности при купле-продаже.
4. В чем особенности купли-продажи недвижимого имущества?
5. Дайте определение договора аренды. Кто выступает сторонами договора аренды и какие требования к ним предъявляются? Расскажите о форме договора аренды. Назовите его существенные условия.
6. Какие нормы об арендной плате установлены законом?
7. Какие правила о сроке аренды установлены в кодексе?
8. Расскажите об обязанностях сторон по договору и о последствиях их нарушения.
9. Какие правила регулируют субаренду?
10. По каким основаниям и в каком порядке происходит расторжение договора аренды? Какова судьба улучшений объекта аренды?
11. Назовите особенности правового регулирования аренды недвижимости.
12. Дайте определение договора подряда. В чем его значение? Назовите существенные условия договора.
13. Охарактеризуйте правовой статус участников подрядных отношений: заказчика, подрядчика, генерального подрядчика, субподрядчика.
14. Расскажите об обязанностях сторон по договору подряда и последствиях нарушения обязанностей.
15. По каким основаниям прекращается договор?
16. Каковы квалифицирующие признаки договора бытового подряда и специальные правила о нем?
17. В чем особенности правового регулирования договора строительного подряда?

Тест

1. Если в договоре купли-продажи движимого имущества даётся только описание обязательств сторон по договору и указание наименования и количества продаваемых товаров, будет ли такой договор считаться заключённым?

- А. Нет, не хватает цены договора.
- Б. Нет, не хватает многих условий: цены, сроков исполнения, ответственности сторон.
- В. Да, только условие о предмете договора является существенным условием договора купли-продажи движимых вещей.

2. С какого момента возникает право собственности на движимую вещь у покупателя по договору купли-продажи?

- А. Момента заключения договора.
- Б. Момента оплаты всей суммы по договору.
- В. Момента передачи вещи, если иной момент не определен договором.
- Г. Момента государственной регистрации.

3. С какого момента возникает право собственности на недвижимое имущество у покупателя по договору купли-продажи?

- А. Момента заключения договора.
- Б. Момента оплаты всей суммы по договору.
- В. Момента передачи недвижимости покупателю по акту приема-передачи.
- Г. Момента государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

4. Вправе ли собственник недвижимости (здания, сооружения), находящейся на земельном участке, не принадлежащем ему на праве собственности, продать недвижимость (здание, сооружение)?

- А. Вправе это сделать, но только с согласия собственника земельного участка, на котором расположен этот объект недвижимости.
 - Б. Вправе это сделать без согласия собственника земельного участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.
 - В. Не вправе.
5. Может ли быть объектом договора купли-продажи объект незавершенного строительства?
- А. Нет, пока объект не достроен и не введен в эксплуатацию, он не становится самостоятельной вещью.
 - Б. Может при условии регистрации права собственности на него как на объект недвижимости.
 - В. Может, без всяких условий.
6. Если вы хотите предоставить кому-либо право владения и пользования вашей вещью за плату, какой договор вам необходимо заключить?
- А. Договор ссуды.
 - Б. Договор сервитута.
 - В. Договор аренды.
 - Г. Договор ренты.
7. Подлежит ли договор аренды здания или сооружения государственной регистрации?
- А. Да, во всех случаях, иначе договор не считается заключенным для третьих лиц.
 - Б. Подлежит государственной регистрации только договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, в противном случае такой договор не считается заключенным для третьих лиц.
 - В. Подлежит государственной регистрации только договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок

не менее года, в противном случае договор считается недействительным.

Г. Нет, регистрируются только права на недвижимое имущество, а не сделки с ним.

8. По договору строительного подряда сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом. Имеет ли юридическую силу и будет ли доказательством в суде акт, подписанный одной стороной?

А. Нет, акт всегда должен быть подписан обеими сторонами.

Б. По общему правилу, акт должен подписываться обеими сторонами, но если одна из сторон отказывается от его подписания, в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной. Такой односторонний акт имеет юридическую силу, суд обязан рассмотреть его в качестве доказательства.

В. По общему правилу, акт должен подписываться обеими сторонами, но если одна из сторон отказывается от его подписания, в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной. Такой односторонний акт имеет юридическую силу, за исключением случаев, когда суд признал этот акт недействительным из-за того, что сторона отказалась от его подписания по мотивам, признанным судом обоснованными.

Практические задания

1. Охарактеризуйте сделку купли-продажи квартиры с точки зрения ее юридических признаков: формы, юридического результата, содержания, правового статуса сторон.

2. Подготовьте образец договора купли-продажи квартиры, опираясь на нормы Гражданского кодекса РФ.

3. Определите круг правоустанавливающих документов.

4. Определите особенности заключения договора, если квартира отчуждается супругами, состоящими в законном браке.

Правовые кейсы

1. В тексте договора купли-продажи недвижимого имущества стороны договора определили условие, что продается недвижимое имущество, которое на момент заключения договора не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, иными словами право собственности будущей недвижимой вещи.

Дайте оценку содержанию договорного обязательства. Есть ли основания для признания договора недействительным? Возможно ли заключение договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем?

2. При заключении договора продажи недвижимости стороны обменялись документами на письменных носителях, но при этом единого документа, подписанного сторонами, не составили.

Дайте правовую оценку возникшей ситуации. Объясните, какая форма договора предусмотрена для такой сделки и какие правовые последствия ее несоблюдения.

3. По условиям договора одна сторона, имеющая в собственности или на ином вещном праве земельный участок, предоставила его для строительства сооружения, а другая сторона по условиям договора обязуется осуществить строительство.

Дайте юридическую квалификацию возникшего договора, у кого и с какого момента возникает право собственности на сооружение, созданное по договору на обозначенном земельном участке? Изменится ли квалификация договорных отношений, если сторона, осуществившая строительство, имеет право в качестве оплаты по нему получить в собственность помещения в возведенном здании, имеет ли значение конкретизация доли сторон в отношении будущего недвижимого имущества (путем указания процентов от общей площади объекта).

4. Покупатель при заключении договора купли-продажи недвижимости настаивал на нотариальном удостоверении сделки, обо-

сновывая тем, что в противном случае договор нельзя считать действительным.

Дайте правовую оценку возникшей ситуации.

5. В тексте договора купли-продажи недвижимого имущества не были исчерпывающим образом определены площадь недвижимого имущества, между тем указан кадастровый номер объекта недвижимости.

Можно ли считать, что условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, не является согласованным?

6. ООО «Автостекло плюс» (арендатор) обратилось в арбитражный суд с иском к АО «База механизации» (арендодателю) и Росреестру о регистрации договора аренды недвижимого имущества. Согласно договору арендатору передается в аренду имущественный комплекс, расположенный по определенному адресу, в виде нежилого помещения площадью 115 кв. м и нежилого помещения площадью 91 кв. м. Какие конкретно обособленные помещения указанной площади должны передаваться в аренду, из текста договора установить невозможно. По данным технического паспорта единых помещений такой площадью в здании не имеется. Представители ООО «Автостекло плюс» в заседании суда пояснили, что площадь 115 кв. м складывается из суммы площадей помещений, обозначенных цифрами 4 и 5 в техпаспорте, а площадь 91 кв. м складывается из суммы площадей помещений, обозначенных цифрами 3, 6, 7, 8, 9, однако представители АО «База механизации» данные обстоятельства не подтвердили.

Можно ли считать договор заключенным? Каким будет решение суда?

7. ЗАО «Торговая фирма «Молодежная мода» предоставило предпринимателю Залевскому нежилое подвальное помещение. Предприниматель решил открыть в арендуемом помещении клуб «Каньон». Для этого Залевскому пришлось произвести в арендованном помещении целый ряд улучшений. Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к ЗАО «Торговая фирма «Мо-

лодежная мода» о взыскании затрат по улучшению арендованных помещений. В обосновании своих затрат он предоставил заключение ООО «Производственное консультационное бюро по оценке транспорта и недвижимости» об оценке рыночной стоимости улучшений. Кроме того, Залевский сослался на полученное согласие арендодателя на проведение работ и в доказательство предоставил ксерокопию письма ООО «Астра-дизайн», содержащую подпись руководителя ЗАО «Торговая фирма «Молодежная мода» о разрешении на проведение спорных работ. ЗАО «Торговая фирма «Молодежная мода» иск не признало.

Каким будет решение суда?

8. Между Комитетом по управлению городским имуществом (арендодателем) и ООО «Арфис» (арендатором) заключен договор аренды нежилого подвального помещения для использования под складские помещения магазина по продаже промышленных товаров. Для использования арендованного имущества по назначению необходимо было провести его реконструкцию и переоборудование, что подтверждается актом приемки-передачи помещения, подписанным арендодателем, разрешением на выполнение строительно-монтажных работ, рабочим проектом на капитальный ремонт помещения. ООО «Арфис» вынуждено было провести капитальный ремонт за свой счет.

Сможет ли ООО «Арфис» возместить стоимость выполненных работ по капитальному ремонту помещения за счет арендодателя?

9. Между Екатеринбургским комитетом по управлению городским имуществом (арендодателем) и ООО «Дори» (арендатором) заключен договор на аренду нежилого помещения подвала на 3 года. За несвоевременное внесение арендной платы договором установлена неустойка — 1 % от квартальной суммы арендной платы за каждый день просрочки. Общество не внесло арендную плату за ноябрь и декабрь последнего года аренды. Комитет по управлению имуществом направил ему письмо о выселении из занимаемых помещений, однако общество не освободило их

и продолжало пользоваться ими после истечения срока аренды. Какие требования вправе предъявить арендодатель?

10. Между Комитетом по управлению муниципальной собственностью (арендодателем) и Нефтекамским машиностроительным техникумом (арендатором) был заключен договор аренды от 2 сентября, по которому арендатору передано в пользование отдельно стоящее здание. Техникум передал часть нежилых помещений, расположенных в здании, в субаренду ООО «Негосударственная школа «Исток» (договор от 30 августа того же года). Соглашением сторон договор аренды был прекращен досрочно, техникум возвратил арендованное здание Комитету по управлению муниципальной собственностью за исключением помещений, находящихся в пользовании субарендатора. Негосударственная школа отказалась освободить занимаемое помещение, сославшись на то, что договор субаренды был заключен через два месяца после заключения договора аренды и не является его неотъемлемой частью. Комитет по управлению муниципальной собственностью обратился в арбитражный суд с иском о признании договора субаренды прекращенным и выселении ответчика из помещений.

Решите дело.

11. Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с предприятия-заказчика стоимости выполненных работ на основании акта приемки результатов работ. Заказчик заявил встречное требование о признании договора недействительным, так как он подписан неуполномоченным лицом. Суд первой инстанции удовлетворил встречный иск, согласившись с доводами заказчика о недействительности письменного договора, и отказал в иске о взыскании стоимости работ. При рассмотрении спора в апелляционной инстанции было установлено, что в период строительства предприятие производило промежуточные платежи. В деле имеются документы за подписью руководителя предприятия, в которых обсуждаются особенности производства отдельных видов работ и качество используемых материалов.

Должны ли быть произведены расчеты по договору строительного подряда, есть ли основание считать, что сделка была одобрена уполномоченным лицом?

12. Генеральный подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика установленных договором строительного подряда пеней за просрочку передачи технической документации для производства работ. Возражая против заявленного иска, ответчик сослался на то, что, поскольку в договоре подряда отсутствует условие о сроке выполнения работ, он считается незаключенным.

Есть ли основания считать, что договор строительного подряда заключен в данном случае? Каково правовое значение условия о сроке выполнения работ в договоре строительного подряда? Есть ли основания для взыскания пени в данном случае?

13. Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика стоимости выполненных работ на основании акта, подписанного обеими сторонами. Истец ссылаясь на факт установления в договоре конкретной цены работ, исходя из базисного уровня сметных цен и применения при расчетах текущих индексов стоимостных показателей, определенных областным центром по ценообразованию на день сдачи работ. Конкретный вид индексов был указан в акте приемки работ, подписанном заказчиком. Возражая против иска, заказчик высказал мнение, что применение индексов должно быть оформлено как дополнение к договору, а поскольку этого не было сделано, использование их при расчетах неправомерно. Договором не было установлено, что каждое изменение рекомендуемого индекса цен требует внесения соответствующей поправки в условия договора в отношении стоимости работ.

В каком порядке определяется цена и порядок расчетов по договору строительного подряда?

14. Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика стоимости работ, выполненных по договору строительного подряда. В обоснование иска он представил акт приемки выполненных работ, подписанный только подрядчи-

ком. Заказчик подписать акт отказался. Заказчик иск не признал, поскольку по условиям договора приемке результата работ должны предшествовать предварительные испытания. Такие испытания проводились, но их результат оказался отрицательным, а повторных испытаний подрядчик не проводил. Это и послужило основанием для отказа от подписания заказчиком акта приемки. Подрядчик, возражая против доводов заказчика, заявил, что выявленные при предварительном испытании дефекты устранены и необходимости в повторных предварительных испытаниях не было. Поэтому заказчик отказался от подписания акта необоснованно. Может ли заказчик при отсутствии положительных результатов испытаний отказаться от подписания акта приемки работ? Будет ли иск удовлетворен?

15. Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика стоимости выполненных работ на основании акта приемки результата работ, от подписания которого отказался директор школы, отремонтированной по договору строительного подряда. Возражая против заявленного иска, заказчик — отдел народного образования — сослался на то, что по договору строительного подряда предусмотрено выполнение подрядчиком работ по капитальному ремонту школы, но не установлено, что директор школы представляет интересы заказчика и производит приемку результатов работ. Поэтому директор школы обоснованно отказался от подписания акта приемки работ. Кроме того, в акт приемки включены работы, не предусмотренные договором, а также выполненные с отступлением от строительных норм и правил. Заказчик был лишен возможности заявить свои возражения, так как не был извещен о времени приемки результатов работ.

Арбитражный суд в удовлетворении иска отказал по следующим основаниям. Ст. 753 ГК РФ предусматривает возможность составления одностороннего акта. Названная норма защищает интересы подрядчика, если заказчик необоснованно отказался от надлежащего оформления документов, удостоверяющих приемку.

При разрешении данного спора было установлено, что подрядчик не известил заказчика о завершении работ по договору

и не вызвал его для участия в приемке результата работ. Поэтому подрядчик не мог ссылаться на отказ заказчика от исполнения договорного обязательства по приемке работ и требовать их оплаты на основании одностороннего акта сдачи результата работ, так как фактически объект в установленном порядке заказчику не передавался.

Дайте оценку ситуации.

16. Индивидуальный предприниматель Рафиханов (заказчик) и ОАО «Екатеринбургхлебопродукт» (подрядчик) подписали договор подряда на переработку сельхозпродукции. В п. 11 договора указаны количество подлежащей передаче предпринимателем сельхозпродукции и обязанность ОАО «Екатеринбургхлебопродукт» переработать и передать заказчику продукты переработки (крупы гороха). Примечанием к данному пункту договора стороны установили, что фактический выход определяется в зависимости от качества зерна и должен быть подтвержден расчетом, согласованным между сторонами на все количество переработанного зерна. Расчет согласован не был.

Можно ли считать договор заключенным?

17. Предприятие по социально-трудовой реабилитации инвалидов «Дедал» выполнило электромонтажные работы по заказу Художественно-профессионального училища № 42 в соответствии с согласованной сторонами сметой. Работы оплачены не были, в связи с чем предприятие «Дедал» обратилось в арбитражный суд с требованием о взыскании задолженности по оплате работ, включая увеличение стоимости работ на индекс инфляции, установленный Уральским центром экономики и ценообразования в строительстве (УРЦЭЦС).

Подлежит ли иск удовлетворению?

18. Между ОАО «Кемеровский хладокомбинат» (заказчиком) и ООО «Востокхимзащита» (подрядчиком) заключен договор от 25.12.XX на выполнение работ по устройству монолитных наливных покрытий полов в цехе мороженого Хладокомбината. Договором установлен гарантийный срок эксплуатации покрытия про-

должительностью 1 год с дня сдачи работ. В течение гарантийного срока произошло отслаивание монолитного покрытия пола от бетонного основания из-за некачественного основания. По условиям договора состав, технология нанесения указанных покрытий осуществляется в соответствии с инструкцией, разработанной институтом «Оргстройпроект» и ООО «Востокхимзащита». Данная инструкция предусматривает, что подготовка бетонного основания под монолитное покрытие должна соответствовать строительным нормам и правилам. В инструкции также предусматривается необходимость контроля качества основания по твердости, влажности и другим параметрам перед устройством монолитного покрытия. Ремонт бетонного основания пола в цехе мороженого производил заказчик, а подрядчик не осуществил надлежащую проверку параметров основания перед нанесением монолитного покрытия. Хладокомбинат обратился в арбитражный суд с иском к подрядчику о взыскании убытков в связи с некачественным выполнением работ.

Решите дело.

19. ООО «Строительная компания» (заказчик) и ОАО «Челябинскуголь» (подрядчик) заключили договор, согласно которому подрядчик обязался выполнить строительно-монтажные работы и сдать заказчику полностью законченную работу через 11 месяцев. Однако за десять месяцев ОАО «Челябинскуголь» выполнило всего 20 % согласованного объема работ. В связи с этим ООО «Строительная компания» отказалось от выполнения договора и потребовало возмещения убытков. Убытки возникли в связи с тем, что сразу после отказа от договора ООО «Строительная компания» заключило договор подряда с другой организацией на выполнение тех же подрядных работ. За время их выполнения произошло удорожание строительства. Подрядчик, в свою очередь, потребовал оплатить работы, выполненные по договору.

Подлежат ли требования сторон удовлетворению?

20. Между ОАО «Промжелдортранс» (заказчиком) и Строительным управлением № 613 (подрядчиком) был заключен дого-

вор подряда на выполнение общестроительных работ по капитальному ремонту крыши здания административно-бытового корпуса локомотивного депо. Работы подрядчиком выполнены, сданы заказчику по акту от 03.10.XX. В январе следующего года обнаружены недостатки в сданном объекте, проявившиеся в протекании кровли в нескольких местах, о чем составлен акт, который был выслан Строительному управлению № 613. Письмом от 15.02.XX ему заявлено требование о безвозмездном устранении недостатков в месячный срок. Подрядчик не устранил выявленные недостатки. ОАО «Промжелдортранс» обратилось в арбитражный суд с иском о расторжении договора подряда и взыскании убытков.

Решите дело.

Библиографический СПИСОК

Основная литература

Шаблова, Е. Г. Гражданское право : учебное пособие для студентов-бакалавров, обучающихся по направлениям подготовки 38.04.01 — Экономика, 38.04.02 — Менеджмент / Е. Г. Шаблова, О. В. Жевняк; под общ. ред. Е. Г. Шабловой; Урал. федер. ун-т им. первого Президента России Б. Н. Ельцина. — Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2015. — 135 с. — Библиогр.: с. 128–131 (27 назв.). — ISBN 978-5-7996-1460-7.

Шаблова, Е. Г. Гражданское право. Гражданско-правовые договоры : учебное пособие для студентов вуза, обучающихся по направлениям подготовки 38.04.01 — Экономика; 38.03.02, 38.04.02 — Менеджмент; 38.05.01 — Экономическая безопасность, 38.05.02 — Таможенное дело / Е. Г. Шаблова, О. В. Жевняк; [под общ. ред. Е. Г. Шабловой]; М-во образования и науки Рос. Федерации, Урал. федер. ун-т имени первого Президента России Б. Н. Ельцина. — Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2018. — 169, [3] с. — Рек. метод. советом УрФУ. — Библиогр.: с. 171–172. — ISBN 978-5-7996-2380-7.

Дополнительная литература

Байрамкулов, А. К. Толкование договора в российском и зарубежном праве / А. К. Байрамкулов. — Москва : Статут, 2016. — 224 с. — Библиогр. в кн. — ISBN 978-5-8354-1188-7. — URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=453119> (дата обращения: 11.02.2021).

Бевзенко, Р. С. Обеспечение обязательств (заклад, поручительство, гарантия) : сборник публикаций / Р. С. Бевзенко. — Москва : Статут, 2015. — 592 с. — Библиогр. в кн. — ISBN 978-5-8354-1294-5. — URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=453122> (дата обращения: 11.02.2021).

Гражданский кодекс Российской Федерации. Общие положения о договоре: постатейный комментарий к главам 27–29 / под ред. П. В. Крашенинникова. — Москва : Статут, 2016. — 223 с. — (Новеллы гражданского законодательства). — Библиогр. в кн. — ISBN 978-5-8354-1177-1. — URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=452665> (дата обращения: 11.02.2021).

Гражданский кодекс Российской Федерации: постатейный комментарий к разделу III «Общая часть обязательственного права» / под ред. Л. В. Санниковой. — Москва : Статут, 2016. — 622 с. — Библиогр. в кн. — ISBN 978-5-8354-1231-0. — URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=452558> (дата обращения: 11.02.2021).

Гражданское право : учебник. В 2-х ч. / А. В. Барков, Е. В. Вавилин, В. В. Голубцов [и др.]; под ред. Н. М. Коршунова, В. П. Камышанского, В. И. Иванова. — Москва : Юнити-Дана, 2015. — Ч. 2. — 751 с. — (Юриспруденция для бакалавров). — Библиогр. в кн. — ISBN 978-5-238-02112-6. — ISBN 978-5-238-02114-0 (ч. 2). — URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=114702> (дата обращения: 11.02.2021).

Договорное право : учебное пособие / Н. Д. Эриашвили, А. Н. Кузбагаров, П. В. Алексей [и др.]; под ред. Н. Д. Эриашвили,

В. Н. Ткачева. — Москва : Юнити-Дана, 2015. — 239 с. — (Юриспруденция для бакалавров). — Библиогр. в кн. — ISBN 978-5-238-02647-3. — URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=426525> (дата обращения: 11.02.2021).

Матвеев, П. А. Способы обеспечения исполнения обязательств : учебное пособие / П. А. Матвеев. — 2-е изд., стер. — Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2016. — 63 с. — Библиогр. в кн. — ISBN 978-5-4475-8693-5. — URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=448310> (дата обращения: 11.02.2021).

Петрушкин, В. А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости : монография / В. А. Петрушкин. — Москва : Статут, 2014. — 285 с. — ISBN 978-5-8354-1014-9. — URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=450783> (дата обращения: 11.02.2021).

Рогова, Ю. В. Договор как средство обеспечения стабильности гражданского оборота : научное издание / Ю. В. Рогова. — Москва : Статут, 2015. — 144 с. : ил. — Библиогр. в кн. — ISBN 978-5-8354-1120-7. — URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=452571> (дата обращения: 11.02.2021).

Российское гражданское право : учебник. В 2 томах / отв. ред. Е. А. Суханов ; Московский государственный университет им. М. В. Ломоносова, юридический факультет, кафедра гражданского права. — 4-е изд., стереотип. — Москва: Статут, 2015. — Т. 2. Обязательственное право. — 1208 с. — Библиогр. в кн. — ISBN 978-5-8354-0592-3. — ISBN 978-5-8354-1001-9 (т. 2). — URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=452473> (дата обращения: 11.02.2021).

Сборник разъяснений Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по вопросам применения отдельных норм договорного права / сост. О. В. Волошин ; Негосударственное образовательное учреждение дополнительного образования «Школа права «СТАТУТ». — 3-е изд., доп. — Москва : Статут, 2015. — 592 с. — ISBN 978-5-8354-1074-3. — URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=448162> (дата обращения: 11.02.2021).

Свобода договора : сборник статей / под общ. ред. М.А. Рожкова ; Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА). — Москва : Статут, 2016. — 671 с. — (Анализ современного права). — Библиогр. в кн. — ISBN 978-5-8354-1182-5. — URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=452609> (дата обращения: 11.02.2021).

Хохлов, В. А. Общие положения об обязательствах : учебное пособие / В. А. Хохлов. — Москва : Статут, 2015. — 288 с. — Библиогр. в кн. — ISBN 978-5-8354-1178-8. — URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=453061> (дата обращения: 11.02.2021).

Гарант: справочная правовая система [Сайт]. — URL: www.garant.ru (дата обращения: 10.11.2020).

Консультант плюс : справочная правовая система [Сайт]. — URL: www.consultant.ru (дата обращения: 10.11.2020).

Официальный интернет-портал правовой информации : офиц. сайт [Сайт]. — URL: www.pravo.gov.ru (дата обращения: 10.11.2020).

Сайт Верховного Суда РФ : офиц. сайт [Сайт]. — URL: www.vsrf.ru (дата обращения: 10.11.2020).

Сайт федеральных арбитражных судов РФ : офиц. сайт [Сайт]. — URL: www.arbitr.ru (дата обращения: 10.11.2020).

Техэксперт (Кодекс) [Сайт]. — URL: <http://sk5-410-lib-te.at.urfu.ru/docs> (дата обращения: 10.11.2020).

Приложение

Ответы к тестам (ключи)

Глава 2. Правовое положение участников гражданского оборота

- 1 Б
- 2 А
- 3 А
- 4 В
- 5 А

Глава 3. Общие положения о правовом регулировании гражданского оборота

- 1 А
- 2 В
- 3 В
- 4 Б
- 5 В
- 6 Б
- 7 В
- 8 Г
- 9 А
- 10 В
- 11 Б
- 12 А
- 13 Б

14 Г

15 В

16 В

Глава 4. Договор — основное правовое средство организации имущественных отношений сторон в сфере оборота недвижимого имущества

1 В

2 В

3 Б

4 В

5 В

6 В

7 Б

8 В

9 А

10 Б

Глава 5. Основные виды договоров с недвижимым имуществом

1 В

2 В

3 Г

4 Б

5 Б

6 В

7 Б

8 В

Учебное издание

Шаблова Елена Геннадьевна
Жевняк Оксана Викторовна
Кожевников Константин Игоревич

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Редактор И. Ю. Плотникова
Корректор З. Р. Бухонова
Верстка Е. В. Ровнушкиной

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ

<http://учебники.информ2000.пф/napisat-diplom.shtml>

Подписано в печать 26.05.2021. Формат 60×84 1/16.
Бумага офсетная. Цифровая печать. Усл. печ. л. 9,3.
Уч.-изд. л. 8,0. Тираж 50 экз. Заказ 140.

Издательство Уральского университета
Редакционно-издательский отдел ИПЦ УрФУ
620049, Екатеринбург, ул. С. Ковалевской, 5
Тел.: 8 (343) 375-48-25, 375-46-85, 374-19-41
E-mail: rio@urfu.ru

Отпечатано в Издательско-полиграфическом центре УрФУ
620083, Екатеринбург, ул. Тургенева, 4
Тел.: 8 (343) 358-93-06, 350-58-20, 350-90-13
Факс: 8 (343) 358-93-06
<http://print.urfu.ru>

Вернуться в каталог учебников
<http://учебники.информ2000.пф/uchebniiki.shtml>

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
<http://учебники.информ2000.пф/napisat-diplom.shtml>

Вернуться в каталог учебников
<http://учебники.информ2000.пф/uchebniki.shtml>

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ

<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>



ШАБЛОВА ЕЛЕНА ГЕННАДЬЕВНА

Доктор юридических наук, профессор, заведующий кафедрой правового регулирования экономической деятельности УрФУ.



ЖЕВНЯК ОКСАНА ВИКТОРОВНА

Кандидат юридических наук, доцент кафедры правового регулирования экономической деятельности УрФУ.



КОЖЕВНИКОВ КОНСТАНТИН ИГОРЕВИЧ

Директор Уральского регионального центра экономики и ценообразования в строительстве, заведующий кафедрой ценообразования в строительстве и промышленности УрФУ.

Вернуться в каталог учебников

<http://учебники.информ2000.рф/учебники.shtml>