

Содержание:

Введение

Любая хозяйственная операция обычно начинается с заключения договора. Составляя договор, прежде всего обращайтесь внимание на то, кто является вашим контрагентом (юридическое или физическое лицо), на его налоговый статус, а также на полномочия лица, подписывающего документ.

Ведь от этого зависит многое: в какой форме заключать договор, какие условия и реквизиты надо в него включить, каковы налоговые последствия и экономическая выгода хозяйственной операции...

Договор является одним из ключевых институтов гражданского законодательства. Его правовая природа, основные черты и характерные признаки досконально исследованы еще римскими юристами. Поэтому общее определение гражданско-правового договора не менялось с тех времен.

В рыночном хозяйстве договор становится одним из основных способов регулирования экономических взаимосвязей, так как их участники по своему усмотрению определяют направления и порядок использования принадлежащего им имущества. В качестве товаропроизводителей собственники самостоятельно организуют производство и сбыт своей продукции путем заключения и исполнения договоров со своими контрагентами, тем самым, определяя характер и содержание отношений, составляющих экономический оборот.

Реализация сторонами договора их собственных, частных интересов становится основным стимулом его надлежащего исполнения и достижения при этом необходимых экономических результатов.

Гражданско-правовой договор дает своим участникам возможность свободно согласовать свои интересы и цели и определить необходимые действия по их достижению, а также придает результатам такого согласования общеобязательную для сторон юридическую силу, при необходимости обеспечивающую его принудительную реализацию. Т.е. договор становится эффективным способом организации взаимоотношений его сторон, учитывающим их обоюдные интересы.

Глава 1. Классификация договоров

Классифицировать договоры можно по разным признакам: направленности сделки, составу сторон, взаимности обязательств, моменту вступления в силу, возмездности.

Предприниматели чаще всего выбирают договоры по названию, которое отражает хозяйственный характер сделки: договор поставки, аренды, услуг, перевозки, купли-продажи. Именно такая классификация договоров приводится во второй части Гражданского кодекса. Многие виды договоров в отдельных статьях мы подробно рассмотрели в нашей рубрике Договоры.

Но кроме договоров, имеющих «говорящие» названия, есть такие их виды, как непоименованный и смешанный. Понятие «непоименованный договор» применяют, чтобы как-то называть договоры, которые опережают потребности гражданских правоотношений, возникающих на практике. Как бы ни стремились законодатели урегулировать в теории все пробелы в оформлении гражданских сделок, все равно случаются такие ситуации, которые не вписываются в определенные шаблоны. Причем, под непоименованными некоторые юристы понимают только те виды договоров, которые не описаны в гражданском законодательстве, но при этом могут быть урегулированы в других законах и даже кодексах.

Например, предоставление персонала по договору аутстаффинга (или заемного труда) давно существует в реальности. Такой вариант оформления кадров уже нашел свое отражение в Трудовом кодексе, Налоговый кодекс регулирует последствия такого договора, но для гражданского законодательства его до сих пор не существует. Хотя, если говорить конкретно об аутстаффинге, то ситуация с ним станет определенной с 2016 года, когда вступят в силу изменения в закон «О занятости населения в РФ». Этот закон признает, что предоставление персонала является услугой, а значит, в таком качестве будет его признавать и ГК РФ.

К непоименованным договорам можно еще отнести такие виды договоров как:

- договор между субъектами инвестиционной деятельности;
- договор на установку и эксплуатацию рекламной конструкции;
- соглашение между участниками долевой собственности;

- реализация товаров через вендинговые аппараты;
- договора о предоставлении торгового места на рынке.

Как такового, определения непоименованного договора Гражданский кодекс не содержит, он только признает в статье 421, что стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Найти такое понятие можно в судебной практике, например, «Инвестиционный договор по своей правовой природе является не поименованным в Гражданском кодексе...» (из постановления 18-го Арбитражного суда по делу № А07-17129/2013). Как бы то ни было, если вы встретите такое определение, как непоименованный договор, то знайте, что такой договор тоже является юридически значимым документом.

Суды не очень любят непоименованные договоры, поэтому есть значительный риск признания таких договоров незаключенными или недействительным, особенно когда существует какая-то близкая договорная конструкция, имеющая в ГК РФ определенное наименование. Судьи могут также прийти к выводу, что стороны намеренно уклоняются от заключения поименованного договора, описанного в Кодексе, чтобы избежать ограничений, вызванных императивными (обязательными) нормами этого вида договора, например, обязанности его регистрировать.

Понятие смешанного договора приведено в статье 421 ГК РФ. Такой договор содержит элементы разных видов договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. Включать в себя смешанный договор может элементы разных договоров (не менее двух), и формально максимальное количество разновидностей договоров для смешения Кодекс не ограничивает.

Смешанный договор может быть многосторонним или иметь в каждой из сторон одновременно несколько лиц (множественность лиц в обязательстве). В качестве простого примера смешанного договора можно привести трехсторонний договор, в котором две стороны исполняют обязательства, соответствующие договору поставки оборудования, а третья – выполняет в отношении этого оборудования монтажные работы, которые являются элементом договора подряда. Или это может быть договор об оказании услуг, оплата которых осуществляется не деньгами, а передачей в собственность товара. Есть и такие виды смешанных договоров, которые прямо указаны в Гражданском кодексе: договор найма-продажи (статья 501) или договор аренды с правом выкупа (статья 624).

При составлении смешанного договора надо иметь четкое понимание об обязательствах, как таковых, и уметь квалифицировать правовую природу основного договора, к которому добавляются элементы другого вида договора. Возможно, проще будет заключить два отдельных договора, структура которых совершенно вам ясна, но знать о возможности заключения смешанного договора стоит.

- 1.

Возмездные и безвозмездные договоры

Такая классификация договоров приводится в статье 423 ГК РФ. Возмездный договор можно условно назвать «ты мне - я тебе», то есть за исполнение обязательства одной стороной она вправе требовать от другой стороны денежной оплаты, имущества, работ, услуг или другого встречного предоставления.

В безвозмездных договорах обязанность одной стороны предоставить что-то (имущество, имущественное право, услугу) другой стороне возникает без права требовать от нее оплаты или иного исполнения. Примерами безвозмездных договоров могут быть договор дарения, договор безвозмездного пользования, договор хранения (при определенных условиях).

Любой гражданско-правовой договор предполагается возмездным, если обратное не следует из самого договора, закона или других нормативно-правовых актов - это так называемая презумпция возмездности.

- 1.

Реальные и консенсуальные договоры

Консенсуальный (от лат. consensus — согласие) - это договор, который считается заключенным в тот момент, когда лицо, которому было направлено предложение заключить договор, ответило согласием. На практике этот момент представляет собой подписание договора (причем, если стороны подписывают его не при личной встрече, то это подписание последней стороной) или оплата счета. Большая часть договоров относится именно к этому виду.

Но если, в соответствии с законом, заключение договора требует передачи имущества, то такой договор называется реальным. К реальным договорам относят договор займа, договор хранения, договор перевозки, договор страхования, договор безвозмездного пользования. Характеристика реальности или консенсуальности договора имеет важное практическое значение. Если имущество, являющееся предметом реального договора, не было передано, то договор считается незаключенным, несмотря на его подписание сторонами.

- 1.

Публичные и непубличные договоры

Эта классификация договоров основана на обязанности лица, предложившего оферту неопределенному кругу лиц, заключить договор с любым, кто к нему обратится, не оказывая никому предпочтения (статья 426 ГК РФ). Под такой громоздкой формулировкой скрываются очень простые сделки, которые каждый из нас постоянно заключает в своей жизни: покупка чего-то в розницу, поездка на общественном транспорте, бытовое обслуживание, услуги связи и прочее. Такой же публичный договор представляет собой и Пользовательское соглашение на нашем портале – мы предоставляем возможность работы в сервисах Регберри на равных условиях всем желающим это сделать.

Суть публичного договора в том, что сторона, предлагающая товары или услуги, не может делать это на разных условиях для потребителей одной категории. Например, если цена хлебного батона в магазине указана как 25 рублей, то продавец не может с одного покупателя брать 20 рублей, а с другого – 30 рублей. Он также не может отказать конкретному потребителю в покупке, если товар имеется в наличии или есть возможность оказать услугу. Исключение из этого правила может установить только закон или другой нормативно-правовой акт.

Одной стороной в публичном договоре, которую еще называют обязанной, выступает лицо, осуществляющее предпринимательскую или другую приносящую доход деятельность. Раньше в статье 426 ГК РФ таким обязанным лицом называлась только коммерческая организация, что вызвало вопросы, относится ли обязанность заключить публичный договор к ИП или некоммерческим организациям. Теперь эти вопросы сняты.

В противоположность публичным договорам, существуют договоры, при заключении которых стороны согласовывают разные условия для разных субъектов. Это обычные для предпринимательской деятельности договоры: поставки, подряда, услуг, аренды и прочие.

- 1.

Предварительные и основные договоры

Согласно статье 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем другой договор (основной) о передаче имущества, оказании услуг, выполнении работ. Условия основного договора подробно описываются в предварительном договоре. Указывается срок, до которого стороны должны заключить основной договор, или, если срок не указан, это должно быть сделано в течение года с момента заключения предварительного договора.

Предварительные договоры имеют не самую лучшую репутацию с тех самых пор, когда их стали использовать в мошеннических схемах при долевом строительстве и вообще, при продаже недвижимости. Например, в случае, когда интересный вариант с квартирой «уходит», а покупатель не успевает получить кредит из банка. Тогда продавец может предложить заключить предварительный договор с обещанием продать именно эту квартиру именно этому покупателю.

Иллюзия законности приобретения жилья возникает из-за того, что предварительный договор содержит в себе все существенные условия основного договора, в частности, подробное описание конкретного объекта недвижимости. Более того, по такому предварительному договору с покупателя могут еще и взять задаток, хотя таких прав у продавца в этом случае нет, ведь он не продает квартиру, а только обещает это сделать в будущем.

Предварительный договор всего лишь дает возможность потребовать от другой стороны заключить основной договор на оговоренных условиях, или же, если она уклоняется от его заключения, то понудить ее к этому через суд. Причем, обратиться к обязанной стороне или в суд можно только в пределах срока действия предварительного договора. А если, к примеру, указанное в предварительном договоре имущество уже продано, то в судебные разбирательства вовлекаются еще и добросовестные приобретатели, которые и не подозревали об обещании продавца.

Практическую ценность предварительные договоры имеют только для добросовестных партнеров, которые действительно хотят зафиксировать сложившиеся обязательства на данном этапе и намерены их выполнить. Можно сказать - это нечто вроде купеческого рукопожатия. Если же контрагент заключать основной договор на уже согласованных условиях не желает, то противостояние с ним может вылиться в настоящую судебную войну, что, конечно, никак не способствует дальнейшему плодотворному сотрудничеству.

Глава 2. Новые виды договоров

В начале марта Президент РФ Владимир Путин подписал очередной – восьмой по счету – блок поправок в ГК РФ. Соответствующий закон вступит в силу 1 июня текущего года (Федеральный закон от 8 марта 2015 г. № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»; далее – Закон). Им скорректированы как ряд общих норм о договорах, так и положения о конкретных видах соглашений. Рассмотрим основные предусмотренные Законом поправки.

2.1. Изменения в общих положениях о договоре

В новой редакции ГК РФ будет установлено, что определенные обязанности сторон договора возникают раньше его официального оформления. Отныне урегулируются отношения не только в момент заключения договора и процессе исполнения обязательства, но и при проведении преддоговорных переговоров, и даже после окончания договора. Важно, что на протяжении всего этого времени стороны обязаны действовать добросовестно – для закрепления этого правила ст. 307 ГК РФ дополняется соответствующим п. 3.

Так, запрещается вступать в переговоры, не имея на самом деле намерения заключить договор, и совершать иные недобросовестные действия при ведении переговоров (абз. 4 п. 79 ст. 1 Закона). Недобросовестная сторона должна будет возместить другой стороне убытки, понесенные последней в связи с ведением переговоров. Также возмещению будут подлежать убытки, причиненные стороне в связи с упущенной для нее возможностью заключить договор с другим – добросовестным – лицом.

Кроме того, возмещение убытков или уплата неустойки предусматриваются в случае недостоверных заверений об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения (абз. 7 п. 75 ст. 1 Закона). Это могут быть ложные сведения о предмете договора, наличии у стороны необходимых лицензий, ее финансовом состоянии и др. Необходимым условием для взыскания убытков или выплаты неустойки будет являться тот факт, что именно эти сведения подтолкнули обманутую сторону к заключению договора. Последняя, к слову, узнав об обмане, может отказаться от заключения договора, а если он уже заключен – требовать признания его недействительным (абз. 10-11 п. 75 ст. 1 Закона).

О возникновении отношений между сторонами раньше оформления договора свидетельствует также тот факт, что с 1 июня правило о том, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом, распространяется на третьих лиц (п. 77 ст. 1 Закона). В настоящее время и для сторон такого договора моментом его заключения считается дата регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ).

Закрепляется Законом понятие электронного документа в гражданском праве. Под ним понимается информация, подготовленная, отправленная, полученная или хранимая с помощью электронных, магнитных, оптических либо аналогичных средств (абз. 4 подп. «а» п. 78 ст. 1 Закона). При этом процедура заключения договора в электронной форме упрощается – прямо прописывается возможность заключить его путем обмена сообщениями по электронной почте. Главное условие, как и прежде, – возможность достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору. Обычно для этих целей служит информация об организации, должности конкретного лица и другие контактные данные, например телефон, по которому можно позвонить и уточнить необходимые сведения, – чаще всего она содержится в теле писем, посылаемых по электронной почте (как правило, в подписи).

2.2. Корректировка норм о существующих видах договора

Скорректировано положение о существенных условиях предварительного договора. По действующему кодексу к ним относятся условия, позволяющие установить предмет, и другие существенные условия (п. 3 ст. 429 ГК РФ). По

мнению члена рабочей группы по внесению изменений в ГК РФ, ведущего советника аппарата Комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству, это, по сути, делает бесполезным заключение предварительного договора, ведь заключается он тогда, когда стороны не могут согласовать все существенные условия основного договора.

Согласно Закону в предварительном договоре должны указываться условия о предмете основного договора и условия, соглашения по которым необходимо достичь по заявлению одной из сторон (подп. «а» п. 72 ст. 1 Закона). Также устанавливается срок, в течение которого сторона может обратиться в суд с требованием о понуждении другой стороны заключить договор на основании предварительного – он равняется шести месяцам с момента неисполнения обязательства по заключению договора (подп. «б» п. 72 ст. 1 Закона). В настоящее время такой срок не определен, поэтому применяется общий срок исковой давности – три года (ст. 196 ГК РФ).

Изменяется также понятие публичного договора. По действующей редакции кодекса под публичным понимается договор коммерческой организации о ее обязанности продать товар, выполнить работу или оказать услугу каждому обратившемуся к ней (п. 1 ст. 426 ГК РФ). Законом же определено, что публичным признается договор об указанных обязательствах, заключенный любым лицом, осуществляющим предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность (подп. "а" п. 69 ст. 1 Закона), например индивидуальным предпринимателем или бюджетным учреждением, оказывающим услуги и на платной основе.

Кроме того, скорректированы положения, касающиеся договора присоединения. В настоящее время присоединившаяся к договору сторона может требовать расторжения или изменения договора, если он содержит явно обременительные для нее условия, но не противоречит законодательству (п. 2 ст. 428 ГК РФ). При этом закреплено исключение из этого правила: присоединившийся к договору предприниматель не может требовать его изменения или расторжения, если знал или должен был знать условия договора (п. 3 ст. 428 ГК РФ). Несмотря на то, что предприниматели являются более защищенными и более сведущими в тонкостях договорного права субъектами правоотношений, чем физические лица, в некоторых случаях они вынуждены принимать условия договора, влекущие для них негативные последствия. Яркий пример – кредитный договор с банком, на содержание условий которого предприниматели обычно повлиять не в силах.

Эксперты не раз отмечали, что данная норма ущемляет права предпринимателей. Такого же мнения придерживаются и суды (информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13 сентября 2011 г. № 147).

Закон, наконец, отменяет запрет на изменение и расторжение предпринимателями договоров присоединения. Кроме того, он предусматривает возможность расторжения и изменения условий схожих с договорами присоединения соглашений (подп. «б» п. 71 ст. 1 Закона). Это важно, поскольку на практике порой возникают сложности с отнесением соглашений именно к договорам присоединения (учитывается, заключались ли они с применением определенных формуляров или нет и т. д.). Стоит обратить особое внимание еще на одну гарантию защиты прав присоединившейся к договору стороны – по ее требованию в случае изменения или расторжения договора присоединения или подобного ему суд может признать такой договор действующим в измененной редакции или недействующим с момента его заключения.

2.3. Введение новых видов договоров

Помимо изменения норм о существующих договорах, Закон предусматривает появление целого ряда новых видов соглашений. Так, вводится такой вид договора, как рамочный договор или договор с открытыми условиями (абз. 2 п. 73 ст. 1 Закона). В нем будут отражаться общие условия обязательственных отношений сторон. Какие именно, в документе не сказано, но определено, что дополнить и конкретизировать их можно будет путем заключения отдельных договоров или подачи заявок одной из сторон. Не нужно путать такой договор с предварительным, поскольку рамочный договор закрепляет уже возникшее отношение, а не намерение заключить договор в будущем.

Интересны и такие новые договоры, как опцион на заключение договора и опционный договор (ГК РФ дополняется соответствующими ст. 429.2 и ст. 429.3), а особенно разница между ними. Первый представляет собой безотзывную оферту, предоставляющую получившему ее лицу право заключить один или несколько договоров на предусмотренных опционом условиях и в установленные им сроки (абз. 6 п. 73 ст. 1 Закона). За возможность реализовать это право нужно внести определенную денежную сумму – платеж по опциону. Соответствующие договоры будут заключаться путем акцепта указанной оферты. Если конкретный срок акцептования не определен, то он будет считаться равным одному году.

Получается, что в этом случае стороны заключают два договора – сначала соглашение об опционе, а потом основной договор (путем акцептования оферты). По общему правилу, платеж по опциону не будет засчитываться в счет платежей по основному договору и не подлежит возврату в случае, если оферта не акцептована (однако в самом опционе может быть предусмотрено обратное). Права по опциону на заключение договора можно будет уступать другому лицу, если иное не предусмотрено самим опционом.

По опционному же договору одна сторона вправе требовать в установленный срок совершения другой стороной определенных действий, в том числе уплаты денежных средств, передачи или принятия имущества (абз. 16 п. 73 ст. 1 Закона). Если управомоченная сторона не заявит требование в указанный срок, опционный договор будет прекращен. За право заявить требование по опционному договору необходимо будет уплатить предусмотренную им сумму, за исключением случаев, когда самим договором предусмотрена его безвозмездность либо заключение договора обусловлено другим обязательством или иным охраняемым законом интересом, которые вытекают из отношений сторон.

"На момент принятия законопроекта в первом чтении он содержал только статью об опционе. Предполагалось, что эта форма будет применяться в сделках, например, с недвижимым имуществом – когда одной стороне обеспечивается право приобрести его у другой стороны за конкретную цену в определенный срок. За такое право эта сторона платит другой определенную сумму денег и получает гарантию того, что на протяжении этого срока имущество не может быть продано никому другому.

Также норма об опционе была необходима для урегулирования особенностей заключения корпоративных соглашений для новых компаний, в которые вкладываются деньги. Именно поэтому Законом устанавливается, что правила о безвозмездном опционе применяются в том числе к соглашениям, заключенным между коммерческими организациями. Допустимыми будут соглашения, предусматривающие такое условие: если бизнес развивается, то внесенные инвестором денежные средства увеличивают его долю участия в юридическом лице. Если же бизнес не развивается или не достигает определенных результатов (рост выручки до целевого показателя), то инвестированные денежные средства возвращаются инвестору еще и с предусмотренной соглашением компенсацией".

Суть опциона на заключение договора и опционного договора одна – сторона платит за право требовать от другой стороны каких-либо действий. При этом в

обоих случаях можно предусмотреть, что обязательства должны исполняться при наступлении конкретных условий, в том числе зависящих от воли сторон. Именно поэтому предполагается, что такие формы будут популярны при заключении корпоративных соглашений. Однако не все эксперты одобряют разделение предусмотренной изначально одной статьи об опционе на две.

Определение опционного договора и установленное ст. 429.3 ГК РФ его регулирование не дают оснований для отнесения данного договора к специальному виду, считает член Совета по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства при Президенте РФ, заместитель председателя ВАС РФ в отставке Василий Витрянский. Он подчеркивает, что право требовать от должника определенных действий является предметом любого договорного обязательства, а в случае установления в законе или договоре правила о том, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон (п. 3 ст. 425 ГК РФ), непредъявление кредитором своего требования в указанный срок будет означать прекращение договора. Поэтому выделение отдельной статьи об опционном договоре, на взгляд эксперта, совершенно излишне.

Еще один востребованный практикой договор – абонентский или договор с исполнением по требованию (ГК РФ дополняется соответствующей ст. 429.4). По нему одна из сторон (абонент) должна вносить платежи за право требовать от другой стороны (исполнителя) предоставления услуг или иного исполнения в определенном объеме или количестве.

К таким договорам можно отнести распространенные на практике договоры об оказании консультационных услуг, услуг связи, услуг по техническому обслуживанию, бухгалтерскому сопровождению и т. д.

Например, организация заключает на год договор о представлении ее интересов в суде с юридической фирмой и ежемесячно вносит платежи по нему. При этом за год может не возникнуть ни одного судебного разбирательства с участием данной организации.

Иногда в таких случаях абоненты отказываются платить, поскольку услуга не была предоставлена. Эксперты отмечают, что поскольку такой договор похож на договор возмездного оказания услуг, суды встают на сторону таких абонентов, считая незаконным требование платы за услугу, которая по факту оказана не была (постановление ФАС Северо-Западного округа от 8 октября 2002 г. по делу № А44-1131/02-С5, решение Арбитражного суда Алтайского края от 6 июня 2008 г. по делу

№ А03-2332/08-33). Теперь же законодательно определено, что абонент обязан вносить платежи или предоставлять иное исполнение по абонентскому договору независимо от того, было ли затребовано исполнение от исполнителя.

Закон будет применяться к отношениям, возникшим после 1 июня текущего года. Однако стороны договора могут предусматривать в нем возможность распространения его условий на уже существующие отношения. Поэтому у организаций есть время подумать, смогут ли они применить новые правила к уже действующим соглашениям хотя бы в части.

Таким образом, с 1 июня 2015 года Гражданский кодекс пополнился новыми видами договоров:

- рамочный договор (статья 429.1);
- опционный договор (статья 429.3);
- абонентский договор (статья 429.4)

На практике такие договорные конструкции применялись давно, но только теперь ГК РФ их закрепил законодательно.

Рамочный договор (или договор с открытыми условиями) – это договор, исполнение которого конкретизируется впоследствии заключением других договоров или подачей заявки одной из сторон на исполнение обязательств. Предметом рамочного договора является соглашение о долгосрочных связях сторон и порядок их взаимоотношений в дальнейшем.

Сам по себе рамочный договор не признается тем договором (услуг, поставки, подряда), ради заключения которого он подписывался. Так, для договора поставки существенным будет условие о наименовании и количестве товара, поэтому до тех пор, пока не будет составлена спецификация на отдельную партию, договор нельзя считать заключенным. В то же время, если стороны составят договор, в шапке которого напишут «договор поставки», оговорив, что условие о товаре будет определено позже в спецификации, то такой договор является рамочным.

В опционном договоре стороны согласовывают друг с другом условия договоров, которые будут исполняться потом, причем за право требовать совершения предусмотренных опционным договором действий надо платить. Кроме биржевых сделок опционы подписывают и в обычной хозяйственной деятельности, например, чтобы заключить в будущем договоры поставки, услуг, подряда, аренды.

Так, задолго до урегулирования опционного договора в ГК РФ, мэрия Москвы разработала и применяла типовую форму договора покупки опциона на право заключения аренды нежилых коммерческих помещений. В качестве примера опционного договора можно привести и такой вид договора, как купля-продажа с обратным выкупом.

Абонентское договорное обслуживание знакомо практически каждому из собственной жизни: ежемесячные фиксированные платежи за услуги связи, Интернет, абонемент в бассейн, театр, фитнес клуб, абонентское техобслуживание и даже «all inclusive» в отеле. Суть абонентского договора в том, что оплата по нему вносится не за полученные товары, услуги, работы, а за право требования получить их от другой стороны в определенном объеме. Исходя из этого, становится понятно и второе название абонентского договора - договор с исполнением по требованию.

Абонент при этом должен вносить регулярные платежи до тех пор, пока по договору у него это право требования есть, и на эту обязанность не влияет тот факт, получил ли он реально оговоренный объем услуг или товаров. Проще говоря, вернуть деньги за заброшенный в дальний угол стола абонемент в бассейн или за завтрак в отеле, который вы проспали, не получится. Правда, теперь такую возможность Кодекс предоставляет (раньше она была спорной), если это будет предусмотрено условием договора.

Абонентский договор, а точнее, договор, заключенный по модели абонентского договора (потому что это могут быть договоры разнообразных услуг, подрядных работ и договоров с элементами купли-продажи) привлекателен для исполнителя и абонента по ряду причин:

- Приобрести абонемент выгоднее, чем приобретать услуги «поштучно». Например, разовое занятие в фитнес клубе обойдется в 400 рублей, а если оплатить безлимитный доступ, то одно занятие будет стоить в несколько раз дешевле.
- Абонент заранее знает, куда он обратится, как только у него возникнет необходимость в услуге, ему не придется искать исполнителя и согласовывать с ним условия для каждого случая;
- Исполнитель, заключив договор на абонентское обслуживание, получает фиксированную сумму в свое распоряжение;

- Во многих случаях стоимость абонемента существенно превышает расходы исполнителя на реально оказанные услуги, т.е. клиент попросту не пользуется всеми своими возможностями, оплачивая их при этом в полном объеме.

Последнее, что хотелось бы сказать о видах договоров – это их шаблоны, бланки, типовые формы. Здесь можно встретить две противоположные точки зрения:

- каждый договор уникален и должен составляться индивидуально для конкретной ситуации;

- существуют универсальные шаблоны договоров определенного вида, которые годятся для всех случаев.

Как это обычно бывает, истина находится посередине: статья 427 ГК РФ позволяет, чтобы условия договора определялись «примерными условиями, разработанными для договоров соответствующего вида и опубликованными в печати». Так что, еще раз рекомендуем вам воспользоваться нашим конструктором договоров, который поможет соблюсти все императивные жесткие нормы, установленные Гражданским кодексом, но при этом позволит выбрать подходящие именно вам условия.

2.4. Инвестиционный договор

Все чаще в юридической теории, практике и повседневной жизни мы сталкиваемся с понятием инвестиционного договора. Инвестиционный договор стал одной из тех категорий, представление о которых на бытовом уровне имеется практически у каждого образованного человека, даже абсолютно не связанного с юридической наукой.

О тех или иных крупных, социально- и культурно-значимых инвестиционных проектах мы узнаем из газет, журналов, посредством телевидения и интернета. В то же время, юридическая природа инвестиционного договора до сих пор вызывает оживленные дискуссии ученых-правоведов и юристов-практиков.

Проблема определения юридической природы такого договора лежит далеко за пределами чисто теоретического, фундаментального интереса, поскольку от определения места инвестиционного договора в общей системе гражданско-правовых договоров зависит и то, по каким правилам будут регулироваться инвестиционные правоотношения и разрешаться гражданско-правовые споры, возникающие в этой связи. Поскольку инвестиционные договоры в настоящее

время активно заключаются, а обязательства по ним не всегда в полном объеме исполняются, проблема определения юридической природы инвестиционного договора актуальна и требует своего единообразного разрешения.

Трудности при определении юридической природы инвестиционного договора, в первую очередь, вызваны тем, что часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации не предусматривает инвестиционного договора в числе прочих видов гражданско-правовых договоров. При этом именно нормы части второй Гражданского кодекса Российской Федерации определяют понятие и существенные условия тех или иных видов договоров, создают императивную основу, вокруг которой стороны определяют условия договора самостоятельно, диспозитивно.

Однако, согласно пункту 2 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, стороны вправе заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. В этом положении и заключается один из главных постулатов принципа свободы договора. При этом пункт 3 вышеуказанной статьи содержит понятие смешанного договора, который объединяет в себе элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами.

Здесь гражданское законодательство проводит различительную линию между непоименованным и смешанным договорами, для которых устанавливаются различные правила законодательного регулирования. Так какими же положениями, кроме общих положений гражданского законодательства о договорах, регулируются общественные отношения, порождаемые инвестиционным договором?

Ответ на этот вопрос нам поможет найти анализ российского законодательства, регулирующего инвестиционные отношения в целом. Инвестиционные правоотношения в Российской Федерации, наряду с общими положениями гражданского законодательства, регулируются также специализированными законами: Законом РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1 (ред. от 19.07.2011) «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» и Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Закон РСФСР действует в той части, в которой не противоречит действующему законодательству Российской Федерации. Юридическая практика уже не раз

доказывала, что чем более разрозненно законодательство, регулирующие те или иные общественные отношения, тем сложнее это законодательство применять относительно конкретных жизненных ситуаций. Эта проблема постигла и инвестиционные отношения, оформляемые инвестиционными договорами.

Для понимания природы инвестиционных договоров необходимо определиться с предметом таких договоров — собственно инвестициями. Действующее законодательство содержит нормативное определение понятия инвестиций. Инвестициями, согласно статье 1 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», являются денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

Указанное определение, по мнению автора, является недостаточно определенным, поскольку понятие «полезный эффект» достаточно субъективно, неконкретно. Круг субъектов инвестиционных правоотношений, равно как и круг субъектов инвестиционных договоров, определен действующим законодательством: согласно части 1 статьи 2 Закона РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1 (ред. от 19.07.2011) «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» таковыми являются: инвесторы, заказчики, исполнители работ, пользователи объектов инвестиционной деятельности, а также поставщики, юридические лица (банковские, страховые и посреднические организации, инвестиционные биржи) и другие участники инвестиционного процесса.

При этом часть 2 той же статьи указывает на то, что субъектами инвестиционной деятельности могут быть как физические, так и юридические лица, в том числе иностранные, а также государства и международные организации. Круг субъектов инвестиционных договоров также очень широк и не позволяет по субъективному признаку выделить инвестиционные договоры из общей массы гражданско-правовых договоров. Одной из первых дефиниций инвестиционного договора в отечественной юридической науке стало определение, данное к. ю. н. О. Н. Кондрашковой.

С ее точки зрения, инвестиционный договор — это договор сложной юридической природы, который определяет взаимные правоотношения собственников или титульных владельцев ресурсов, инвестируемых в объекты предпринимательской

деятельности, а также их взаимодействие при реализации инвестиционного проекта, в использовании или в эксплуатации объекта, в распределении доходов от деятельности или эксплуатации объекта, а также устанавливает право собственности (как правило, долевой) на объект.

Д. ю. н., профессор В. Н. Лисица определяет инвестиционный договор не как некое собирательное понятие, а как самостоятельный непоименованный договор, при котором правоотношения между субъектами инвестиционной деятельности оформляются целым комплексом договоров:

собственно инвестиционными договорами (правоотношения с участием инвестора как особого субъекта, являющимся определяющим признаком инвестиционного договора);

договорами строительного подряда (правоотношения между подрядчиком и заказчиком);

договорами аренды (правоотношения с участием пользователей); договорами простого товарищества (правоотношения с участием всех субъектов) и другими договорами.

К. ю. н. Л. Г. Сайфулова считает инвестиционный договор не юридической, а экономической категорией. По ее мнению, инвестиционным договором можно считать любой договор, связанный с вложением денежных средств. Аналогичной позиции придерживается к. ю. н. Е. В. Лапутева, которая отметила, что инвестиционный договор не является самостоятельным договорным типом — он собирает в себе различные виды гражданско-правовых договоров, которые объединяются тем, что регулируют инвестиционную деятельность. Д. ю. н. С. П. Мороз указала, что инвестиционный договор является особой разновидностью гражданско-правового договора, которая выделяется не по видам деятельности (что свойственно классификации в системе гражданско-правовых договоров), а по экономическим сферам. Такой кардинальный разброс в доктринальных дефинициях, в первую очередь, обусловлен отсутствием четкой законодательной позиции по вопросу юридической природы инвестиционного договора.

Попыткой разрешить проблему, вызванную таким законодательным пробелом, стало издание 11 июля 2011 года Пленумом Высшего арбитражного суда Российской Федерации Постановления № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (далее — Постановление Пленума ВАС РФ №

54). По сути своей, указанное Постановление разъясняет судам порядок разрешения наиболее распространенных споров, возникающих в сфере инвестиционных отношений в сфере строительства.

Так, абзац 1 пункта 4 указанного выше Постановления устанавливает, что при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с осуществлением инвестиционной деятельности в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 (Купля-продажа), 37 (Подряд), 55 (Простое товарищество) ГК РФ и других.

Таким образом, само по себе понятие «инвестиционный договор» не может достаточно полно отразить сущность тех или иных инвестиционных отношений в сфере строительства, это общее понятие, за которым может скрываться любой из видов гражданско-правовых договоров, наиболее распространенными из которых являются: договор купли-продажи, договор подряда или договор простого товарищества.

Согласно абзацу 2 пункта 4 Постановления Пленума ВАС РФ № 54, если не установлено иное, надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи.

При этом положения законодательства об инвестициях не могут быть истолкованы в смысле наделения лиц, финансирующих строительство недвижимости, правом собственности (в том числе долевой) на возводимое за их счет недвижимое имущество.

То есть при определении природы права, которое возникает у инвестирующего в строительство лица, на объект инвестирования, приоритет имеют положения законодательства об инвестиционном договоре, а не о договоре купли-продажи, поскольку если целью капиталовложения является дальнейшее приобретение объекта недвижимости в собственность (для непосредственного осуществления правомочий собственника: владения, пользования и распоряжения вещью), а не систематическое или разовое извлечение прибыли из него, договор нельзя считать инвестиционным.

Позиция Пленума Высшего арбитражного суда представляется автору достаточно взвешенной и обоснованной, подкрепляется судебной практикой и отражает современное состояние российского гражданского законодательства.

Подытоживая все вышеизложенное, автор считает приемлемыми две позиции относительно юридической природы инвестиционного договора:

1) инвестиционный договор в широком его толковании является собирательной категорией, а правоотношения, порождаемые такими договорами, регулируются по правилам гражданского законодательства, установленными для того или иного поименованного типа договора.

2) собственно инвестиционный договор (инвестиционный договор в узком смысле) является самостоятельным, непоименованным российским законодательством договором, а правоотношения, порождаемые таким договором, регулируются общими положениями гражданского законодательства и специальными нормами инвестиционного права.

Таким образом, не каждый инвестиционный договор, названный сторонами таковым, регулируется законодательством об инвестиционных правоотношениях, и до тех пор, пока в законодательстве остаются обозначенные в настоящей статье пробелы, в процессе правоприменения сохраняется необходимость определять юридическую природу каждого такого договора.

Заключение

Если классифицировать соглашения по данному критерию, то они бывают двух видов: реальные и консенсуальные. Первый вид договора – это документ, заключение которого начинается с того времени, когда было выполнено определенное действие по передаче имущества. В качестве примера можно взять договор займа. Он считается заключенным, когда заимодавец отдает заемщику требуемую сумму денег. Например, женщина взяла в долг у своего начальника 50 000 рублей на срок 3 месяца. Каждый месяц она будет выплачивать ему 10% от суммы. Если договор был подписан 10 февраля, а деньги заемщик получил только 20 февраля, то отсчет ведется с даты получения денежных средств. Таким образом, вернуть долг своему начальнику женщина обязана 20 мая. Если у нее получится вернуть долг раньше указанного срока, то ей удастся сэкономить на выплачиваемом проценте.

Еще одним примером может послужить такая ситуация: брат уезжает на заработки в другую страну или город. Он отдает на то время, пока его не будет, в пользование свое жилье. После своего приезда он может потребовать выехать сестру и вернуть его дом. Для консенсуального соглашения характерным является наличие соглашения сторон. На сегодняшний день именно этот тип соглашения чаще всего предусмотрен нынешним законодательством. В качестве примера можно рассмотреть случай, когда мужчина продает машину, и имеется покупатель, который готов заключить с ним договор.

Сегодня большая часть договоров является возмездной. В качестве примера можно рассмотреть ситуацию, когда человек собирается взять в аренду помещение для реализации своего товара. В данном случае обязанность арендодателя заключается в предоставлении данного помещения, а обязанность арендатора — своевременно вносить денежные средства за использование помещения.

Если предстоит заключать безвозмездный тип документа, то для него характерным является то, что одна сторона обязуется выполнить конкретное действие в пользу другой, при этом не получая взамен денежного вознаграждения. Примером такого соглашения станет договор дарения или безвозмездного применения. Например, бабушка решает оформить дарственную на своего внука и отдать ему в дарение свою квартиру. После смерти бабушки внук станет полноправным владельцем подаренного жилья, причем ему никаких денежных средств вносить не нужно.

При таком отборе различают договора с выгодой сторон и документ, заключаемый в интересах третьих лиц. Это говорит о том, что определенные стороны постановили, что должник должен вернуть деньги не кредитору, а третьему лицу. Особенностью второго вида договора является то, что право требования согласно документу приобретает третья сторона, которая даже не принимает участия в составлении договора. Примером может стать соглашение страхования на случай смерти застрахованного лица. В роли выгодоприобретателя будет выступать третье лицо. У них есть все права на то, чтобы требовать от страховщика уплатит всю сумму.

Таким образом, благодаря договорам удастся сформировать у населения уверенность в том, что их предпринимательская деятельность будут наделена всеми требуемыми материальными предпосылками, а ее результативность отыщет признание у потребителей. Также при помощи соглашения удастся усовершенствовать процесс распределения в социуме общественных материальных благ.

Список использованных источников

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрании законодательства РФ. - 2014. - № 31. - Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51 ФЗ (ред. 13.07.2015)// Собрание законодательства РФ. - 1994. - №32. - Ст. 3301.
3. Федеральный закон от 12.03.2014 № 35-ФЗ «О внесении изменений в части первую, вторую и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 2014. - №11. - Ст. 1100.
4. Александров Н.Г. К вопросу о роли договора в регулировании общественных отношений [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант», - 2016.
5. Гражданское право России. Часть вторая. Обязательственное право: Курс лекций / под. ред. О.Н. Садикова. - М.: Бек, - 2014. - 823с.
6. Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 2 / под ред. А.П. Сергеева. - М.: РГ-Пресс, - 2014. - 712с.
7. Елисеев И.В., Кротов М.В. Предварительный договор в российском гражданском праве. // Очерки по торговому праву: Сб. науч. труд./ Под ред. Е.А. Крашенинникова. Ярославль, - 2014.
8. Кабалкин А. Толкование и классификация договоров /А.Кабалкин / Российская юстиция. - 2016. - №7.
9. Кашанина Т.В. Частное право: учебник [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант», - 2016.
10. Комментарий части первой Гражданского кодекса РФ / под ред. М.И. Брагинского. - М., - 2015. - 923с.
11. Мачульская Е.Е. Право социального обеспечения в условиях рыночной экономики: теория и практика правового регулирования / Е.Е. Мачульская. - М., - 2016. - 278с.
12. Рогачева О.С., Кошеварова Е.А. Административный договор как основание возникновения административно-договорного обязательства // Административное право и процесс. - 2014. - № 12.

13. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т.2 Обязательственное право / От в. ред. Е. А. Суханов. - М.: Инфра-М, - 2015.

Приложение 1

СИСТЕМА ОСНОВНЫХ ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ДОГОВОРОВ

№ пп	Вид договора (статьи ГК РФ)	Стороны договора	Предмет договора	Существенные условия договора	Форма договора	Последствия несоблюдения формы договора
1	Купля-продажа Гл. 30. Ст. 454-491	1. ПРОДАВЕЦ (юридическое или физическое лицо, при необходимости лицензия) 2. ПОКУПАТЕЛЬ (юридическое или физическое лицо)	Передача вещи (товара) в собственность, взамен оплаты (цены)	Наименование и количество товара	1. Простая письменная 2. Устная	Лишает права в случае спора ссылаться на свидетельские показания
2	Мена Гл. 31. Ст. 567-57	1. ПРОДАВЕЦ 2. ПОКУПАТЕЛЬ В обоих случаях юридическое или физическое лицо	Передача товара в собственность взамен на равноценный	Наименование и стоимость имущества	1. Для недвижимого имущества Простая письменная с регистрацией в Гос. реестре	Влечет к недействительности договора
				Наименование и количество обмениваемого имущества	2. Для движимого имущества Простая письменная	Аналогично, как в договоре (1)
3	Дарения Гл. 32. Ст. 572-582	1. ДАРИТЕЛЬ 2. ОДАРЯЕМЫЙ В обоих случаях юридическое или физическое лицо	Безвозмездная передача вещи в собственность	Наименование предмета дарения	1. Для недвижимого имущества Простая письменная с регистрацией в Гос. реестре	Влечет к недействительности договора
					2. Для движимого имущества 1. Простая письменная (если даритель юридическое лицо и стоимость дара выше пяти МРОТ) 2. Устная	Аналогично, как в договоре (1)
4	Аренда Гл. 34. Ст. 606-625	1. АРЕНДАТОР 2. АРЕНДОДАТЕЛЬ В обоих случаях юридическое или физическое лицо	Предоставление имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование	Наименование объектов аренды	1. Для недвижимого имущества Простая письменная с регистрацией в Гос. реестре	Влечет к недействительности договора
					2. Для движимого имущества Простая письменная	Аналогично, как в договоре (1)
5	Подряд Гл. 37. Ст. 702-729	1. ПОДРЯДЧИК (юридическое или физическое лицо — лицензия) 2. ЗАКАЗЧИК (юридическое или физическое лицо)	Выполнение работы и ее сдача за оплату	1. Задание на работу 2. Сроки начала и окончания работ	1. Простая письменная 2. Устная	Лишает права в случае спора ссылаться на свидетельские показания
6	Заем Гл. 42. Ст. 807-818	1. ЗАЕМЩИК 2. ЗАЙМОДАВЕЦ В обоих случаях юридическое или физическое лицо	Передача в собственность вещи на возвратной основе с уплатой процента по займу	1. Наименование и количество объекта займа 2. Срок займа	Простая письменная	Лишает права в случае спора ссылаться на свидетельские показания
7	Кредит Гл. 42. Ст. 819-823	1. КРЕДИТОР (лицензированная кредитная организация) 2. ЗАЕМЩИК (юридическое или физическое лицо)	Предоставление в собственность денег на возвратной основе с уплатой процента по кредиту	1. Размер предоставляемых денег 2. Срок предоставления и возврата кредита	Простая письменная	Лишает права в случае спора ссылаться на свидетельские показания
8	Банковский счет Гл. 45. Ст. 845-860	1. БАНК (на основе лицензии) 2. КЛИЕНТ (юридическое или физическое лицо)	Прием и зачисление на счет денег Выполнение операций по счету	1. Вид открываемого счета 2. Перечень операций по счету	Простая письменная	Лишает права в случае спора ссылаться на свидетельские показания
9	Поручение Гл. 49. Ст. 971-979	1. ПОВЕРЕННЫЙ 2. ДОВЕРИТЕЛЬ В обоих случаях юридическое или физическое лицо	Совершение юридических действий от имени и за счет доверителя за вознаграждение	Состав юридических действий	Простая письменная	Лишает права в случае спора ссылаться на свидетельские показания
10	Комиссия Гл. 51. Ст. 990-1004	1. КОМИТЕТ (юридическое или физическое лицо) 2. КОМИССИОНЕР (юридическое или физическое лицо)	Состав сделок	Наименование и количество товара	Простая письменная	Лишает права в случае спора ссылаться на свидетельские показания
11	Простое товарищество Гл. 55. Ст. 1041-1054	ТОВАРИЩИ (коммерческие юридические лица и индивидуальные предприниматели)	Объединение капиталов для совместной деятельности без образования юридического лица, для извлечения прибыли или достижения иной цели	1. Вклады участников 2. Предмет и цель совместной деятельности	Простая письменная	Лишает права в случае спора ссылаться на свидетельские показания