

## Содержание:

## Введение

Договор – один из наиболее важных и распространённых элементов гражданского права, который применяется во всех сферах жизни общества и обслуживает разнообразные имущественные связи как предпринимателей, так и граждан. Он представляет собой одно из самых уникальных правовых средств, в рамках которого интерес каждой стороны, в принципе, может быть удовлетворён лишь посредством удовлетворения интереса другой стороны<sup>[1]</sup>. Именно это и обуславливает актуальность избранной темы, а также поддерживает неугасаемый интерес к данной проблеме.

Внимание цивилистов к указанной теме обусловлена также тем, что гражданский оборот находится в постоянном, непрерывном развитии, и это, соответственно, влечёт появление новых договорных форм (например, таких как договор толлинга), которые требуют специального правового режима. Кроме того, появляется большое количество смешанных договорных форм и возникает немало вопросов, связанных с их правовым регулированием, что также показывает актуальность и практическую значимость данной темы.

Юридические преимущества договорной формы взаимоотношений проявляется в её простоте и гибкости. Первоначальные условия договора могут быть в дальнейшем изменены и дополнены сторонами, права участников договора могут быть установлены в интересах третьих лиц, которые в заключении договора не участвовали, или уступлены затем третьим лицам. Всё это делает договор незаменимым инструментом рынка.

Всё сильнее на договорные обязательства в нашей стране влияют международные отношения, это выражается в том, что в рыночной экономике широкое распространение и применение получают примерные условия договоров, которые разрабатываются международными организациями и крупными фирмами-монополистами применительно к отдельным группам договоров (купли-продажи, аренды, строительного подряда, перевозки). Примерные условия договора могут иметь разную форму и излагаться в виде текста договора или перечня его общих условий, к которым отсылает заключаемый сторонами договор.

Таким образом, требования изменяющегося гражданского оборота неизменно отражаются на договорных обязательствах и это выражается не только в совершенствовании уже известных договоров, но и в появлении совершенно новых, ранее не известных в законодательстве.

**Целью** курсовой работы является комплексный теоретико-правовой анализ и определение сущности, значения и функций гражданско-правового договора в механизме рыночной экономики, изучение его видов, теоретических основ классификации, разработка предложений по совершенствованию законодательного регулирования в данной области.

В соответствии с поставленной целью определяются следующие **задачи**:

- 1. определение сущности, функций и сферы применения договора;
- 2. рассмотрение принципа свободы договора;
- 3. изучение видов гражданско-правовых договоров;
- 4. анализ теоретических основ классификации договоров;
- 5. разработки практических рекомендаций по совершенствованию действующего законодательства.

**Объектом** изучения в данной курсовой работе являются общественные отношения, возникающие на основе договора и нормы, регулирующие договорные отношения.

**Предметом** изучения является анализ договора как института организации взаимодействия между субъектами гражданского оборота в механизме рыночной экономики; рассмотрение аспектов договора как теоретико-правовой категории, уровень и состояние разработанности в юридической литературе общетеоретических проблем договора; видовое разнообразие договорных конструкций; теоретические основы классификации договоров; анализ проблем договорного регулирования общественных отношений и совершенствование их юридической регламентации.

**Нормативно-правовую базу работы** составляют: Конституция РФ, действующие, а также утратившие силу нормативные акты РФ (Гражданский кодекс РФ, Гражданский процессуальный кодекс РФ, Гражданский кодекс РСФСР, Федеральный закон от 8 августа 2001 г. №128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и др.), зарубежное законодательство (Французский гражданский кодекс и др.), регулирующие договорные отношения.

**Эмпирическую базу** составили материалы судебной практики судов общей юрисдикции и арбитражных судов РФ по конкретным делам; статистические данные органов судебной власти, факты, получившие отражение в научной литературе и периодической печати.

**Теоретическую основу** составили работы отечественных и зарубежных учёных-правоведов, содержащие исследование проблем договорного регулирования общественных отношений: М.М. Агарков, С.С. Алексеев, М.И. Брагинский, С.Н. Братусь, В.В. Витрянский, Н.Д. Егоров, О.А. Красавчикова, Е.А. Крашенинникова, А.Л. Маковского, К.П. Победоносцева, О.Н. Садикова, Е.А. Суханова, Г.Ф. Шершеневича и др.

**Методологической основой** работы является совокупность общенаучных и частнонаучных методов исследования, включая диалектический, исторический, метод системного анализа, сравнительно-правовой, формально-юридический, структурно-функциональный и другие методы.

**Научная новизна** курсовой работы заключается в комплексном рассмотрении актуальных проблем договорно-правового регулирования имущественных отношений, анализе основных теоретических аспектов содержания, правовой сущности и значения гражданско-правового договора в современном гражданском обществе с целью совершенствования законодательства и правоприменительной практики. В работе показаны особенности гражданско-правовых договоров, регулирующих имущественные отношения, даётся их классификация.

## **Глава 1. Договор в механизме гражданско-правового регулирования**

### **1.1 Понятие, значение, функции и сфера применения договора**

Имущественный (гражданско-правовой) оборот как юридическое выражение товарно-денежных, рыночных экономических связей складывается из многочисленных актов отчуждения и присвоения имущества, совершаемых собственниками или иными законными владельцами. Почти всегда эти акты

выражают согласованную волю владельцев товара, закреплённую в виде договоров. Поскольку рыночный обмен есть обмен товарами, осуществляемый их собственниками, постольку он и не может строиться иначе как в виде отражающих взаимные интересы равноправных товаровладельцев актов их свободного и согласованного волеизъявления. Поэтому гражданско-правовой договор представляет собой основную, важнейшую правовую форму экономических отношений обмена[2].

Гражданско-правовой договор даёт своим участникам возможность свободно согласовать свои интересы и цели и определить необходимые действия по их достижению. В месте с тем он придаёт результатам такого согласования общеобязательную для сторон юридическую силу, при необходимости обеспечивающую его принудительную реализацию. Не случайно ч. 1 ст. 1134 Французского гражданского кодекса говорит о том, что «законно заключённые соглашения занимают место закона для тех, кто их заключил»[3]. Следовательно, договор является эффективным способом организации взаимоотношений его сторон, учитывающим их обоюдные интересы.

Конечно, договорное саморегулирование всегда опирается на силу закона, т.е. на силу публичной власти (государства), которая предопределяет рамки необходимого государственного вмешательства в хозяйственную жизнь общества. С этой точки зрения договор является экономико-правовой категорией, в которой акт товарообмена получает объективно необходимое ему юридическое закрепление.

Таким образом, при выявлении юридической сути договора на первый план необходимо ставить не правоустанавливающий характер договора, а усматривать сущность договора в соглашении его участников. Именно соглашение сторон, в основе которого лежат их воля и самостоятельность, выражают специфику договора как правового института.

Римские юристы выделяли следующие элементы договора:

- 1. достигаемое в виде соглашения выражение воли сторон;
- 2. направленность соглашения на установление правовой связи в виде обязательства;
- 3. соглашение не должно противоречить праву и защищаться им;
- 4. соглашение должно быть оформлено в необходимую правовую форму[4].

Многие современные правовые системы взяли за основу элементы гражданско-правового договора и закрепили их в своём законодательстве. Например, во Франции (ст. 1101 ФГК) под договором понимается «соглашение, посредством которого одно лицо или несколько лиц обязываются перед другими лицом или несколькими лицами дать чего-либо, сделать что-либо или не делать чего-либо»[\[5\]](#).

В российском гражданском праве понятие договора стало многозначным.

1. договор рассматривается как соглашение его участников, направленное на установление либо изменение или прекращение определённых прав и обязанностей; с этой точки зрения он является сделкой – юридическим фактом, главным основанием возникновения обязательственных правоотношений (п. 2 ст. 307 ГК РФ); исходя из этого, всякая двух- или многосторонняя сделка считается договором (п. 1 ст. 154 ГК РФ), а к самим договорам применяются правила о сделках (п. 2 ст. 420 ГК РФ);
2. понятие договора применяется к отношениям, возникшим в результате заключения договора, так как в них реализуются субъективные права и обязанности его сторон;
3. под договором понимается как форма соглашения – документ, который закрепляет обязанности и права сторон[\[6\]](#).

На недопустимость многозначного понимания термина договор указывал О.А. Красавчиков: «Договор следует понимать только как юридический факт, а рассматривать договор как гражданское правоотношение, возникающее на основе договора, представляется неоправданным, поскольку смешивается основание возникновения обязательства с самим обязательством»[\[7\]](#). Мы согласны с позицией О.А. Красавчикова. Более правильным будет определять договор именно как юридический факт, лежащий в основе возникновения обязательств.

Действующее законодательство провозглашает договором соглашение лиц об изменении, установлении или прекращении гражданских обязанностей и прав (п. 1 ст. 420 ГК РФ). В данном смысле договор представляет собой разновидность сделки и характеризуется двумя основными чертами:

- согласованными действиями участников, выражающими их волеизъявление;
- действия должны быть направлены на изменение, установление или прекращение гражданских обязанностей и прав сторон.

Большинство авторов признают следующие *основные функции* договора:

- договор является формой возникновения правовых связей между участниками экономического оборота и основанием возникновения их взаимных обязанностей и прав; он наполняет эти связи содержанием и обеспечивает их практическую реализацию;

- договор позволяет его участникам согласовать их взаимные права и обязанности с учётом как потребностей рынка, так и индивидуальных возможностей и запросов каждого из контрагентов;

- заключение договора создаёт для сторон важные правовые гарантии, то есть договор подлежит обязательному исполнению (ст. 425 ГК РФ), односторонне изменение его условий допускается только по решению суда (ст. 450 ГК РФ), а нарушение принятых по договору обязательств влечёт обязанность возместить причинённые этим убытки (ст. 15, 393 ГК РФ).

Сфера применения договора необычайно широка, он может применяться всеми субъектами гражданского права и обслуживает все сферы гражданско-правовых отношений, включая авторское право и патентное право. В то же время в регламентации и условиях договора присутствуют значительные различия, отражающие особенности сферы его применения. Имеются три большие группы договорных отношений: а) между предпринимателями; б) с участием граждан; в) внешнеторговые или внешнеэкономические договоры.

Для договоров между предпринимателями характерны установление в ГК РФ и дополняющих его законах подробной регламентации порядка заключения и условий договоров, наличие в решении некоторых вопросов императивного режима регулирования, а также повышенная ответственность за неисполнение, выражающаяся в отходе от принципа вины и во введении штрафов за нарушение договорных условий, в том числе взыскиваемых сверх возмещаемых убытков (по принципу штрафной неустойки).

Для договоров с участием граждан и внешнеторговых договоров характерны менее детализированная и более диспозитивная система регулирования, а для последних – наличие специальных правил, отражающих международно-правовой характер таких договоров (применение норм международных соглашений, расчёты в валюте, использование международных обычаев).

Договор применяется также для регламентации организационных отношений, когда договор направлен преимущественно на организацию последующих имущественных связей участников договора[8].

Таким образом, рассмотрев и проанализировав вопросы, касающиеся сущности и значения гражданско-правового договора, становится понятна природа этого явления, а также необходимость его существования и совершенствования по отношению к меняющимся экономическим отношениям.

## 1.2 Критерии классификации договоров

Договоры в условиях рынка по своему назначению и содержанию необычайно разнообразны. В разделе IV ГК РФ «Отдельные виды обязательств» закреплена традиционная для гражданского права система договоров (классификация), различающихся, прежде всего, по своему хозяйственному и правовому значению.

Исследуя вопрос о классификации договоров необходимо ознакомиться и с эволюцией данного явления. Так, Г.Ф. Шершеневич в своё время выделял следующие виды договоров и основания их деления:

- ○ 1. Различались договоры *односторонние* и *двусторонние*.

Некоторые договоры создают одно только отношение, из которого обнаруживается для одного контрагента только право, а для другого только обязанность, как, например, при поручительстве[\[9\]](#), дарении[\[10\]](#), займе. Так при займе обязанность лежит только на должнике – уплатить взятую сумму денег, тогда как кредитору принадлежит только право взыскать эту сумму, но обязанности он не несёт[\[11\]](#). Таких дел судами рассматривается очень много. Например, Бабушкинским районным судом г. Москвы в открытом судебном заседании было рассмотрено гражданское дело № 2-3324/10 по иску ОАО «Альфа-Банк» о взыскании денежных средств по условиям Соглашения о кредитовании на получение потребительского кредита[\[12\]](#).

Напротив, в иных договорах для каждого контрагента создаётся право и каждый несёт обязанность, как, например, при имущественном найме. Поэтому ни один из контрагентов не вправе настаивать на исполнении условленного действия со стороны другого, пока сам не исполнил. Так, например, хозяин не может требовать квартирной платы, если не предоставил нанимателю условленного помещения.

1. Договоры могут быть *возмездные* и *безвозмездные (дарственные)*.

Договор признаётся *возмездным*, когда каждая из сторон за своё действие в пользу другой получает право требовать действия от другой (наём личный и

имущественный, купля-продажа, заём). Не существенно, чтобы оба действия были с экономической стороны эквивалентны, но необходимо, чтобы оба они представляли экономическую ценность[13].

К договорам *безвозмездным* относятся: дарение, ссуда; безвозмездными могут быть доверенность, поклада.

1. Существуют различия между *обоснованными* и *абстрактными* договорами. Под основанием договора принимается непосредственная причина установленной обязанности. Так, например, заём, как обязанность возвратить полученное, указывает на основание обязательства – на предварительное получение; имущественный наём, как обязанность производить периодические платежи, указывает на предоставление пользования чужой вещью.

В противоположность таким обоснованным договорам возможны договоры, отвлечённые от своего основания, когда контрагенты обязываются, не указывая вовсе на основание. Такие договоры, называемые *абстрактными*, в действительности весьма нередки. Так, например, вексель является абстрактным обязательством, оторванным от своего основания[14].

1. Договоры разделяются на *главные* и *дополнительные*, смотря по тому, составляют ли они сущность отношения или только осложнение его, которое может быть устранено без нарушения самого отношения. Таковы, например, все договоры об обеспечении обязательства. Практическое значение этого различия состоит в том, что судьба дополнительных договоров следует судьбе главных: перемена активного субъекта в главном договоре влечёт за собой изменение субъекта в дополнительном, недействительность или прекращение главного отношения влечёт те же последствия и для дополнительного. Но судьба дополнительного договора не влияет на судьбу главного[15].

Очевидно, что большинство положений, изложенных Г.Ф. Шершеневичем в своё время о видах договоров, осталось в нашем современном законодательстве.

Сегодня на первый план в ГК РФ вынесены наиболее важные и часто применяемые договоры о передаче права собственности (купля-продажа и её виды)[16], о временном пользовании чужим имуществом (аренда), выполнении работ и оказании разного рода услуг (юридических, подряд, перевозка, хранение, страхование), денежных операциях, представительстве и т.д.



Нормы о некоторых других договорах содержатся в общих разделах ГК РФ. Так, в гл. 23 ГК РФ «Обеспечение исполнения обязательств» регламентированы договор залога и договор поручительства[17]. Авторские и лицензионный договоры являются предметом законодательства РФ об интеллектуальной собственности. Специфические договоры транспортного права урегулированы в транспортных уставах и кодексах.

Закреплённая в ГК РФ система договоров есть их классификация по типам, каждый из которых ввиду наличия особого предмета или существенных правовых особенностей требует самостоятельной правовой регламентации. Такая классификация является основной и наиболее важной, ибо раскрывает юридические особенности договора каждого типа и исключает возможность применения к нему норм о договорах иного типа.

Наряду с этой общепринятой в гражданском праве систематикой договорных отношений по их типам *договоры классифицируются по видам в зависимости от их юридических особенностей*. Основные видовые признаки договоров также названы в нормах ГК РФ и могут быть присущи как договорам всех типов, так и лишь некоторым из них. *Видовые особенности* лежат в основе подразделения договоров на возмездные и безвозмездные, реальные и консенсуальные, а также позволяют выделить договоры в пользу третьего лица и предварительный договор. Есть и более частные видовые особенности договоров, связанные, например, с их формой (письменные и устные), срокам исполнения (длительные и разовые).

Видовая характеристика договора может существенно влиять на его содержание и правовую регламентацию. Безвозмездные договоры в отличие от возмездных, характеризуются известной простотой регламентации и менее строгой ответственностью стороны, оказывающей безвозмездное предоставление. Иногда безвозмездность договора даже даёт основания трактовать его в качестве договора особого типа, как это имеет место в отношениях безвозмездного пользования имуществом[18].

Уровень регламентации в ГК РФ отдельных договоров является различным. Некоторые сравнительно простые договоры (дарение, рента, мена, безвозмездное пользование, поручение) практически урегулированы в ГК РФ исчерпывающим образом. В отношении многих других договоров ввиду их сложности необходима дополнительная регламентация в законах и подзаконных актах. Несмотря на обширность норм о договорах, содержащихся в ч. II ГК РФ, в системе излагаемых в Кодексе договоров имеется ряд пробелов. Некоторые важные договоры в ГК РФ

лишь названы - в ст. 779 ГК РФ о возмездном оказании услуг (договоры органов связи, медицинских учреждений, туристических фирм и др.)[\[19\]](#). На практике применяются также договоры, которые в ГК РФ вообще не упоминаются: договоры охраны и лицензионный договор. Конечно, все названные договора подчинены общим положениям ГК РФ об обязательствах, однако они имеют значительные особенности и получили урегулирование в нормах специальных законов и актах Президента и Правительства РФ (например, в законе «О связи», указах Президента о туризме и интеллектуальной собственности)[\[20\]](#). В интересах единства гражданского законодательства основные положения о таких договорах следовало бы в дальнейшем включить в систему договоров, предусмотренных ГК РФ.

Обобщая всё вышесказанное, можно сделать следующий вывод: в современной юридической литературе можно встретить классификацию договоров как *соглашений* (сделок) и как *договорных обязательств*.

*В первом случае* можно говорить об особенностях юридической природы реальных и консенсуальных, возмездных и безвозмездных, каузальных и абстрактных, а также фидуциарных договоров. Возмездные договоры могут быть также подразделены на меновые и рисковые, к которым, в частности, относятся сделки по проведению игр и пари (ст.1062, 1063 ГК РФ).

*Во втором случае* проводится тщательная систематизация соответствующих обязательств по типам, видам и подвидам. При этом со времени римского частного права, по направленности на определённый результат выделяют такие виды договоров, как договоры, направленные на передачу имущества в собственность (или в иное вещное право) либо в пользование, на производство работ или на оказание услуг, которые затем подразделяются на виды и подвиды по различным юридическим критериям (например, по объёму передаваемых контрагенту имущественных прав и др.). Данное деление договоров как обязательств составляет их основную, «базовую» классификацию, отражённую в законе.

Так, в системе II части ГК РФ, посвящённой отдельным видам обязательств, чётко просматривается традиционная четырёхчленная типизация договорных обязательств на договоры по отчуждению имущества (гл. 30 – 33 ГК РФ), по передаче его в пользование (гл. 34 – 36 ГК РФ), по производству работ (гл. 37 – 38 ГК РФ) и по оказанию услуг (гл. 39 – 53 ГК РФ). Кроме того, выделяются договоры в пользу третьего лица (ст. 430 ГК РФ), которым противопоставляются все остальные договоры как «договоры в пользу контрагентов» (кредитора), а также дополнительные (акцессорные) договоры, обеспечивающие исполнение

«основных» договоров.

По субъектному составу обособляются предпринимательские договоры и договоры с участием граждан-потребителей. Однако такое различие не может быть проведено последовательно для всех гражданско-правовых договоров, ибо многие из них могут иметь различный субъективный состав и в зависимости от этого способны быть и предпринимательскими, и «потребительскими» (кредитные договоры[21]).

Из принципа свободы договора вытекает возможность заключения договоров как предусмотренных, так и не предусмотренных законодательством. На этом основано деление договоров на *поименованные* (названные в ГК РФ или в ином законе) и *непоименованные* (неизвестные закону, но не противоречащие общим принципам и смыслу гражданского законодательства). Такие договоры иногда называют договорами *suigeneris* («своего», т.е. особого «рода») или «нетипичными договорами»[22]. К ним применяются нормы о наиболее сходном с конкретным договором виде или типе договоров (в чём проявляется практическое значение типизации договорных обязательств) и общие положения обязательственного (договорного) права, т.е. право об аналогии закона, а при невозможности этого – аналогии права.

Таким образом, все гражданско-правовые договоры обладают соответствующими признаками, которые позволяют подразделить их на отдельные виды, подвиды и типы.

## **Глава 2. Краткая характеристика отдельных видов договоров**

### **2.1. Возмездные и безвозмездные договоры**

В отличие от возмездного договора, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, безвозмездным признаётся договор, согласно которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от неё платы или иного встречного предоставления.

Гражданское право предназначено для регулирования, главным образом, эквивалентно-возмездных имущественных отношений. Это обстоятельство предопределило место безвозмездных обязательств в системе гражданских договоров и, в частности, презумпцию возмездности обязательства[23]. В ч. 3 ст. 423 ГК РФ сказано, что гражданский договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное. На практике это означает, что обязательство может быть квалифицировано как безвозмездное лишь в том случае, когда устранены все сомнения относительно его возмездности.

Приведём пример из судебной практики. Между АО (заказчиком) и кооперативом (подрядчиком) был заключён договор, в соответствии с которым кооператив принял на себя обязательство разработать индивидуальный рабочий проект многоэтажного жилого дома. В договоре указана стоимость работ по разработке проекта – 40 млн. руб., а также предусмотрено, что АО обязуется выделить кооперативу одну трёхкомнатную квартиру в доме, построенном по разработанному кооперативом проекту.

Заказчик перечислил 40 млн. руб. Подрядчик передал заказчику договорный проект. Однако в связи с тем, что по окончании строительства дома АО отказалось выделить кооперативу трёхкомнатную квартиру, он предъявил иск о выделении квартиры. Арбитражный суд удовлетворил иск. Поскольку путём буквального прочтения текста договора невозможно сделать вывод о возмездности или безвозмездности обязательства по передаче квартиры, суд, опираясь на презумпцию возмездности договора, счёл необходимым выяснить, не соответствует ли стоимость квартиры части стоимости проектных работ; отражает ли сумма 40 млн. руб. полную стоимость договорных работ или она указана с учётом дополнительной оплаты в виде выделения одной трёхкомнатной квартиры. Была назначена экспертиза. Оценив стоимость договорных работ и цену трёхкомнатной квартиры, эксперты пришли к выводу, что общую стоимость проектных работ по сумме составляют стоимость квартиры плюс те 40 млн. руб., которые были перечислены заказчиком. Заключение экспертизы позволило суду сделать вывод о возмездности обязательства в части передачи квартиры и, следовательно, о законности и обоснованности предъявленного иска[24].

На наш взгляд, само по себе указание об оплате цессии ещё не является безусловным доказательством её возмездности, если фактические обстоятельства, касающиеся отсутствия оплаты, свидетельствуют о мнимости (притворности) данного условия.

Кроме того, необходимо учитывать, что если сумма, подлежащая уплате за уступленное право требования, явно несоразмерна уступленному праву, это также может служить основанием для признания подобной цессии безвозмездной и, соответственно, недействительной на основании п. 4 ст. 575 ГК РФ. К такому выводу пришёл, в частности суд кассационной инстанции при рассмотрении дела, из которого усматривалось, что одна коммерческая организация уступила за 10 000 руб. другой коммерческой организации право требования поставки товаров на общую сумму более 450 000 руб.[\[25\]](#)

Давая общую характеристику возмездных и безвозмездных обязательств, необходимо отметить, что в гражданском праве не существует абстрактно возмездных или безвозмездных договоров. Фактор возмездности (безвозмездности) служит основой для разграничения обязательств в рамках более глубокого признака правоотношения – его *направленности*.

Например, договоры, направленные на передачу имущества в собственность, могут быть возмездными (купля-продажа, мена, рента и пожизненное содержание с иждивением) и безвозмездными (дарение). Обязательства, направленные на передачу имущества во временное пользование, также могут быть возмездными (аренда, наём жилого помещения) и безвозмездными (безвозмездное пользование имуществом).

*Все безвозмездные договоры можно условно разделить на две группы. Первую составляют безвозмездные обязательства, представляющие собой самостоятельные договорные типы (дарение, безвозмездное пользование). Так, Бутырским Районным судом г. Москвы было рассмотрено дело о признании договора дарения 2/3 долей квартиры недействительным, применении последствий недействительности ничтожных сделок. Суд, не нашёл оснований для удовлетворения исковых требований в связи со следующим:*

- между Шевяковой К.В. и Почечуем П.Н. подписан договор дарения, согласно которому даритель Шевякова К.В. безвозмездно передает, а одаряемый Почечуй П.Н. принимает в дар 2/3 доли квартиры; указанный договор дарения зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве (дата регистрации 10 июля 2009 года), номер регистрации подтверждается регистрационной надписью на договоре дарения;

- в соответствии с абз.2 п.1 ст.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[\[26\]](#), государственная

регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права;

- в соответствии с п.2 ст.246 ГК РФ, участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст.250 ГК РФ[27].

Во вторую группу безвозмездных договоров входят безвозмездные обязательства, которые не выделены законодателем как самостоятельные типы договоров. Они являются безвозмездными разновидностями договоров, которые могут быть как возмездными так и безвозмездными. Например, обязательство хранения определено в гл. 47 ГК РФ как тип договора. В рамках этого договорного типа хранение может быть возмездным и безвозмездным. Особенности отношений по безвозмездному хранению отражены в ряде норм гл. 47 (ст. 891, ст. 897, ст. 902 и др.).

Некоторые типы (виды) гражданских договоров, выделенные по признаку направленности, являются исключительно возмездными. В частности, правоотношения подряда, возмездного оказания услуг, перевозки[28], транспортной экспедиции, финансирования под уступку денежного требования, страхования, комиссии и некоторые другие могут, согласно ГК РФ, существовать только на началах возмездности и не имеют безвозмездных разновидностей. Данная закономерность обусловлена объективными факторами, а именно, спецификой направленности, природа которой предопределяет возможность или невозможность её существования в безвозмездных обязательствах. Безвозмездность может противоречить той или иной направленности. Если договор определённой направленности сформулирован в ГК РФ как исключительно возмездный, это означает, что законодатель не допускает его заключения на безвозмездных условиях. И если такой договор будет заключён как безвозмездный, он должен признаваться недействительным либо в целом, либо в части условия о безвозмездности, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения в неё данного условия (ст. 180 ГК РФ)[29].

Например, определение договора комиссии, содержащееся в ст. 990 ГК РФ, говорит о его безусловной возмездности. Такой законодательный подход свидетельствует о том, что безвозмездность противоречит коммерческой природе договора комиссии, предопределённой тем, что комиссионер, оказывая юридическую услугу, действует от своего имени. Он в любом случае будет иметь право на получение

вознаграждения, определённого в соответствии со ст. 991 и 424 ГК РФ (либо договор комиссии должен быть признан ничтожным в целом, если доказано, что он был бы заключён на условиях возмездности).

Необходимо отметить, что унификация норм, пригодных для регулирования как возмездных, так и безвозмездных правоотношений, и дифференциация положений, обусловленных либо возмездным, либо безвозмездным характером обязательства, должны проводиться на законодательном уровне при формировании системы возмездных и безвозмездных договоров. Процессы унификации и дифференциации слишком сложны, чтобы обращаться к ним только на правоприменительной стадии. При этом основой для унификации и дифференциации должны быть обязательства единой направленности, потому что именно фактор направленности предопределяет сущность правового регулирования.

Таким образом, анализ ГК РФ в этой плоскости показывает, что существуют возможности для совершенствования унификации и специализации правового материала.

## **2.2 Консенсуальные, реальные и формальные договоры**

В зависимости от того момента, с которого договор начинает действовать, необходимо различать консенсуальные, реальные и формальные договоры (ст. 433 ГК РФ).

*Консенсуальными* (от латинского consensus - согласие) признаются договоры, заключённые в момент получения лицом, направившим предложение о его заключении (оферту), согласие на это предложение (акцепта) или же в момент заключения (подписания) договора между присутствующими контрагентами.

*Реальными* (от латинского res - вещь) являются договоры, для совершения которых в силу закона необходима помимо соглашения сторон передача имущества – они считаются заключёнными только с момента передачи соответствующего имущества[30].

Большинство договоров относятся к числу консенсуальных, что отвечает природе договорных отношений и облегчает их установление. Реальными являются договоры займа (ст. 807 ГК РФ), хранения (п.1 ст. 886 ГК РФ), перевозки груза (п. 1

ст. 785). Однако договоры хранения, заключаемые профессиональным хранителем (п. 2 ст. 886), и договоры перевозки грузов морем (ст. 115 Кодекса торгового мореплавания) могут быть также консенсуальными[31].

Формальными договорами являются соглашения, подлежащие государственной регистрации (п.3 ст. 433 ГК РФ). Такие договоры немногочисленны, к ним относятся главным образом договоры об установлении вещных прав на недвижимость (ст. 131 ГК РФ). К числу формальных должны быть отнесены и договоры, требующие в силу закона обязательного нотариального оформления, например, договоры ренты (ст. 584 ГК РФ)[32]. Формальные договоры приобретают юридическое значение после их регистрации (нотариального оформления).

## 2.3 Предварительный и акцессорный договоры

Новеллой нового ГК РФ является подробная регламентация *предварительного* договора (ст. 429 ГК РФ), который в условиях рынка получает широкое распространение. Это договор, в силу которого стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Такой предварительный договор под страхом его недействительности должен быть заключён в письменной форме[33]. Он должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия будущего основного договора. В предварительном договоре указывается срок для заключения основного договора, а если он не определён, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

Закон предусматривает последствия уклонения стороны, заключившей предварительный договор, от заключения основного договора. В этом случае другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить основной договор и о возмещении ей убытков, вызванных необоснованным уклонением от заключения основного договора (п. 5 ст. 429, п. 4 ст. 445 ГК РФ).

Так, Бутырским районным судом г. Москвы 3 ноября 2010 г. было рассмотрено гражданское дело №2-1991/10 по иску некоммерческой организации «Фонд жилищная социальная ипотека» к М.С. Артемовой о прекращении обязательств по предварительному договору, по условиям которого стороны должны были в будущем заключить договор купли-продажи в соответствии и на условиях, предусмотренных договором. В договоре срок заключения сторонами основного



договора был определен в п. 5.3 с указанием на событие – «в течение 30 дней с момента государственной регистрации продавцом права собственности продавца на данную квартиру».

Суд счёл исковые требования не подлежащими удовлетворению, поскольку признал, что срок заключения основного договора, поставлен в зависимость от факта государственной регистрации права истца на квартиру, определенным и подлежащим исчислению в порядке, установленном предварительным договором. Между тем, из объяснений представителя истца следует, что дом по указанному адресу еще не построен[34].

*Дополнительные (акцессорные) договоры обеспечивают исполнение «основных» договоров (например, договор о залоге или о поручительстве).*

## **2.4 Публичный договор и договор присоединения**

Действующий ГК РФ предусматривает для некоторых часто применяемых договоров важные видовые особенности, выделяя в системе договорных отношений два договора: *публичный* (ст. 426 ГК РФ) и *присоединения* (ст. 428 ГК РФ). Таковыми могут быть договоры разных типов, если они попадают под признаки, установленные названными статьями ГК РФ[35].

*Для публичного договора характерны два признака: во-первых, он может быть заключён только коммерческой организацией; во-вторых, предпринимательская деятельность этой организации по своему характеру должна быть публичной, т.е. осуществляться в отношении каждого, кто к ней обращается. В качестве примеров в ст. 426 ГК РФ названы розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение[36], медицинское, гостиничное обслуживание.*

В части II ГК РФ применительно к некоторым договорам указывается, что они являются публичными договорами (ст. 492, 626, 730, 789, 834, 908, 919, 923, 927 ГК РФ). Пользующейся стороной в этих договорах в большинстве случаев выступают граждане.

Из публичного характера договора вытекают следующие его правовые особенности, закреплённые в ст. 426 ГК РФ:

- а) при заключении договора нельзя оказывать предпочтение одному лицу перед другим;
- б) цена товара и услуг и иные условия договора должны быть одинаковыми для всех потребителей;
- в) отказ в заключении договора при наличии соответствующих товаров и услуг не допускается;
- г) при необоснованном уклонении от заключения публичного договора можно заявлять требование о понуждении заключить договор и о возмещении понесённых вследствие такого уклонения убытков. Эти правила направлены прежде всего на защиту интересов потребителей-граждан.

Специфика договора присоединения состоит в особом способе его заключения. Одна из сторон (обычно это предприниматель, реализующий товары и услуги) предлагает другой составленный в виде формуляра или в иной стандартной форме перечень договорных условий, которые эта другая сторона может принять или отклонить, если хотя бы одно из предложенных условий для неё неприемлемо.

Такой порядок совершения договора позволяет упростить и ускорить его заключение при массовых однотипных операциях, однако даёт предпринимателям-поставщикам возможность включить в стандартные условия договора благоприятные для них условия. В целях устранения такого положения в п. 2 ст. 428 ГК РФ предусмотрено право присоединившейся к договору стороны требовать расторжения или изменения договора, если он содержит явно обременительные для присоединившейся стороны условия, которые она исходя из своих разумно понимаемых интересов не приняла бы при наличии у неё возможности участвовать в определении условий договора. Исходя из правил ст. 428 ГК РФ договорами присоединения должны признаваться прежде всего договоры коммерческих организаций с гражданами, а также юридическими лицами, когда применяются стандартные многократно используемые условия (энергоснабжение, газоснабжение, и др.).

## **2.5 Смешанный договор**

В силу признаваемого гражданским правом РФ принципа свободы договора (ст. 421 ГК РФ) стороны могут заключать договоры как предусмотренные, так и не

предусмотренные законодательством. В частности, возможно заключение договора, содержащего элементы различных договоров – *смешанного*. К отношениям сторон в таких договорах применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре (п. 3 ст. 421 ГК РФ).

Примером *смешанного договора*, нередко используемого на практике, является договор банковского счёта с предоставлением банком кредита при недостаточности средств на счёте клиента[37], сочетающий в себе элементы двух договоров: банковского счёта и кредитного договора[38].

Напротив, не являются смешанными договоры, обеспечиваемые залогом или банковской гарантией, ибо здесь нет сочетания договоров, а лишь используются дополнительные способы обеспечения их исполнения.

## **2.6 Договоры в сфере предпринимательства**

В законодательстве особо выделяются обязательства, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности (ст. 310, 315, 322, п. 3 ст. 401 ГК РФ), которые можно назвать *предпринимательскими обязательствами*. Они могут быть внедоговорными и договорными.

На предпринимательские договорные обязательства распространяются прежде всего специальные нормы об обязательствах, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также общие положения об обязательствах (см. п. 3 ст. 420 ГК РФ).

Особенности договоров в сфере предпринимательства обусловлены различными факторами: целями их заключения, определённым составом сторон, возмездным характером и т.д.

Одна из основных особенностей предпринимательского договора состоит в том, что он заключается в целях осуществления его сторонами (стороной) предпринимательской деятельности, признаки которой содержатся в абз. 3 п. 1 ст. 2 ГК РФ.

Стороны (или одна сторона) такого договора вступают в обязательственные отношения со своими контрагентами по продаже товаров, пользованию имуществом, выполнению работ, оказанию услуг в связи с тем, что это необходимо

для её (их) профессиональной деятельности, направленной на систематическое получение прибыли, а не на удовлетворение личных, бытовых и т.п. потребностей.

Важнейшая особенность договоров в сфере предпринимательства – определённый состав сторон. Стороны таких договоров должны являться субъектами предпринимательской деятельности.

В ряде случаев закон содержит прямое указание на то, что сторонами определённых договоров могут быть лишь субъекты предпринимательства в определённых организационно-правовых формах. Так, в соответствии с п. 3 ст. 1027 ГК РФ сторонами по договору коммерческой концессии могут быть коммерческие организации и граждане, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей. Аналогичное правило предусмотрено в норме п. 2 ст. 1041 ГК РФ, согласно которой сторонами договора о совместной деятельности, заключаемого для осуществления предпринимательской деятельности, могут быть только индивидуальные предприниматели и (или) коммерческие организации. Таким образом, некоммерческие организации вообще не имеют права заключать указанные договоры.

Показательным в данном случае является пример из арбитражной практики. Акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском к научно-исследовательскому институту о признании недействительным договора о совместной деятельности по сооружению и эксплуатации платной стоянки, которая должна в дальнейшем использоваться для осуществления предпринимательской деятельности. Арбитражный суд иск удовлетворил, указав, что наличие у некоммерческой организации права осуществлять предпринимательскую деятельность в случаях, указанных в п. 3 ст. 50 ГК РФ, не меняет характер такой организации как некоммерческой. Поэтому в силу прямого указания закона учреждения как некоммерческие организации не могут быть участниками договора о совместной деятельности, заключённого для осуществления предпринимательской деятельности (п.2 ст.1041 ГК РФ)[\[39\]](#).

Предпринимательские договоры носят возмездный характер: сторона такого договора должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей (п. 1 ст. 423 ГК РФ). Данная особенность обуславливается целью предпринимательской деятельности – направленностью на получение прибыли.

## 2.7 Организационные договоры

Договоры организационного характера давно применяются на практике. Согласно ст. 799 ГК РФ между организациями различных видов транспорта могут заключаться договоры об организации работы по обеспечению перевозок грузов (узловые соглашения, договоры на централизованный завоз и вывоз грузов и др.), порядок их заключения определяется транспортным законодательством<sup>[40]</sup>. При массовых однородных операциях часто подписываются генеральные соглашения, фиксирующие общие условия последующих имущественных сделок на поставку товаров или выполнение работ. Названные договоры имеют гражданско-правовой характер и являются определённой стадией осуществления имущественных хозяйственных связей; при нарушении обязательств по таким договорам возможно требование о возмещении понесённых убытков, а также неустойки, если она была оговорена сторонами.

Таким образом, в характеристике видов договоров мы видим отражение характеристики видов сделок, а также убеждаемся в большом разнообразии природы гражданско-правового договора.

## Заключение

Комплексный теоретико-правовой анализ условий, проблемы толкования, классификации договоров в современных экономических условиях показал, что законодательство в этой сфере содержит достаточно большое количество пробелов. Это объясняется не только и не столько несовершенством законодательной техники, сколько постоянно меняющимися политическими и социально-экономическими условиями, которые влекут постоянную модификацию гражданского оборота, что в свою очередь порождает возникновение новых договорных форм и модификацию уже имеющихся.

Изучение вопросов гражданско-правового регулирования договорных отношений и складывающейся практики правоприменения даёт основания сделать следующие выводы:

- 1. Полагаем, что некоторой доработки требуют правила толкования договора: современное гражданское законодательство больше внимания уделяет непосредственно словесному содержанию, тогда как цель

толкования должна быть направлена на уяснение воли сторон, на цель договора. Учитывая то, что процесс толкования договорных норм достаточно сложен, многоступенчат, вызывает много споров, считаем необходимым создать отдельную главу в ГК РФ с более подробными правилами толкования, чем это сделано в единственной ст. 431 ГК РФ.

2. Несмотря на большое количество норм о договорах, содержащихся в части второй ГК РФ (более 600 статей), в системе излагаемых в Кодексе договоров имеется ряд пробелов. Некоторые практически важные договоры в ГК РФ лишь названы в ст. 779 о возмездном оказании услуг, что вызывает на практике значительные трудности и, как следствие, множество судебных исков[41]. На практике применяются также договоры, которые в ГК РФ вообще не упоминаются: договоры охраны и лицензионный договор. Конечно, все названные договора подчинены общим положениям ГК РФ об обязательствах, однако они имеют значительные особенности и получили урегулирование в нормах специальных законов и актах Президента и Правительства РФ (например, в законе о связи, указах Президента о туризме и интеллектуальной собственности)[42]. В интересах единства гражданского законодательства основные положения о таких договорах следовало бы в дальнейшем включить в систему договоров, предусмотренных ГК РФ.

Таким образом, следует признать законодательно такие договоры, которые существуют реально, но не нашли закрепления и регулирования в ГК РФ (безвозмездное выполнение подрядных работ, договор охраны, лицензионный договор).

- 1. Содержание договора (права и обязанности его участников являются наиболее существенным элементом обязательства. При этом главную роль играют права и обязанности, отражающие цель правоотношения, интересы его участников (передача имущества в собственность, во временное пользование, выполнение работы, оказание услуги и т.д.).направленность обязательства предопределяет такие права и обязанности, которые являются общими для всех договоров, характеризующихся этим признаком, независимо от наличия других факторов. Поскольку экономический и юридический результат, к которому стремятся стороны, обуславливает наиболее существенные элементы правового механизма, можно сделать вывод о том, что признак направленности (права и обязанности сторон, отражающие цель

правоотношения) является основным системным фактором. Практическое значение признака направленности как основного системного признака выражается в том, что квалификация любого договора должна начинаться с его квалификации по признаку направленности.

2. Следовательно, при классификации договорных правоотношений определяющим признаком должна выступать направленность обязательств (права и обязанности участников, отражающие цель правоприменения, а не возмездность (безвозмездность) отношений. Обязательства следует формулировать в специальном разделе, общем для возмездных и безвозмездных договоров единой направленности, либо в главе, посвящённой возмездному договору, с указанием о возможности их применения к соответствующему безвозмездному обязательству. В первую очередь необходимо унифицировать нормы, отражающие направленность на передачу недвижимости в собственность независимо от признака возмездности (безвозмездности).
3. Законодательство России содержит запрет на заключение безвозмездных договоров между субъектами предпринимательства. В частности, не допускается дарение в отношениях между коммерческими организациями (п. 4 ст. 575 ГК РФ). Этот запрет распространяется и на индивидуальных предпринимателей, поскольку к ним по общему правилу применяются нормы ГК РФ, регулирующие деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями (п. 3 ст. 23 ГК РФ).

В действительности имеет место заключение между предпринимателями ряда безвозмездных договоров: беспроцентного займа, безвозмездного пользования, соглашений о прощении долга (со ссылкой на принцип свободы договора)[\[43\]](#). Закон предусматривает запрет лишь на передачу коммерческой организацией имущества в безвозмездное пользование лицу, являющемуся её учредителем, участником, руководителем, членом её органов управления или контроля (п. 2 ст. 690 ГК РФ). В иных случаях специальная норма п. 2 ст. 690 ГК РФ не запрещает заключение договоров безвозмездного пользования между субъектами предпринимательства.

На наш взгляд, с учётом принципиального запрета дарения между коммерческими организациями (п. 4 ст. 575 ГК РФ) субъекты предпринимательства не вправе заключать между собой договоры беспроцентного займа, безвозмездного пользования, прощения долгов, безвозмездного поручения и т.п. этой позиции должны последовательно придерживаться правоохранительные органы.

Таким образом, современное гражданское законодательство насчитывает достаточно большое количество пробелов в области договорных отношений, которые требуют незамедлительного восполнения. Сделанные в данной работе выводы и предложения будут способствовать разработке проблем договорного права и совершенствованию законодательства в данной области.

## **СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

### **Нормативные акты**

Конституция Российской Федерации 1993 г. // Российская газета. - 1993. - 25 декабря.

- 1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть I. Федеральный закон №51-ФЗ от 30 ноября 1994 г. (в ред. ФЗ №352-ФЗ от 27.12.2009) // СЗ РФ, 05.12.1994, №32, ст. 3301.
- 2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть II. Федеральный закон №14-ФЗ от 26 января 1996 г. (в ред. ФЗ №83-ФЗ от 08.05.2010) // СЗ РФ, 29.01.1996, №5, ст. 410.

Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон РФ от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ (в ред. ФЗ №69-ФЗ от 30.04.2010) // СЗ РФ, 2008, №30, ст. 3594.

1. Федеральный закон от 30.06.2003 №87-ФЗ «О транспортно-экспедиционной деятельности» (принят ГД ФС РФ 11.06.2003) /// Российская газета. - 2003. - 3 июля.

Устав автомобильного транспорта и городского наземного электрического транспорта. Федеральный закон от 08.11.2007 №259-ФЗ. // СЗ РФ, 12.11.2007, №46, ст. 5555.

Федеральный закон №122-ФЗ от 21 июля 1997 г «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. ФЗ №119-ФЗ от 17.06.2010) // Российская газета. - 1997. - 30 июля.

Федеральный закон РФ «О связи» от 07.07.2003 №126-ФЗ (в ред. ФЗ №124-ФЗ от 29.06.2010) // СЗ РФ. - 2003. - №28. - Ст. 2895; №52. - Часть 1. - Ст. 5038.



Федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности» №128-ФЗ от 8 августа 2001 г. (в ред. ФЗ №273-ФЗ от 25.11.2009) // СЗ РФ, 2001, №33, ст. 3430.

Закон «О защите прав потребителей» от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 (в ред. ФЗ №261-ФЗ от 23.11.2009) // СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 140.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в ред. ФЗ №160-ФЗ от 16.10.2006) // СЗ РФ, 03.01.2005, №1 (Ч.1), ст. 40.

Указ Президента РФ от 22.12.1995 № 1294 «О реорганизации и развитии туризма в РФ» // Российская газета. – 1995. – 24 декабря.

Постановление Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2009 г. №112 г. Москва «Об утверждении Правил перевозок пассажиров и багажа автомобильным транспортом и городским наземным электрическим транспортом» // Российская газета. – 2009. – 11 марта.

Постановление Правительства РФ от 16.11.2009 №934 «О возмещении вреда, причиняемого транспортными средствами, осуществляющими перевозки тяжеловесных грузов по автомобильным дорогам Российской Федерации» // Российская газета. – 2009. – 24 ноября.

Французский гражданский кодекс. М.: «Статут», 2004. С. 678.

### **Учебная литература, монографии, статьи, диссертации**

*Алексеев С.С.* Односторонние сделки в механизме гражданско-правового регулирования / Теоретические проблемы гражданского права. Сборник учёных трудов. Вып. 13. Свердловск, 1970.

*Аракелян Э.* Минимизация рисков при заключении и исполнении договора поставки // Хозяйство и право. – 2015. – № 5. С. 72 - 77. С. 115 - 118.

*Брагинский М.И., Витрянский В.В.,* Договорное право: Общие положения. М: Статут, 2014.

*Буркова А.* Некоторые гражданско-правовые вопросы, связанные с безвозмездностью договоров // Юрист. – 2014. – №2. – С. 30 - 38.

1. Гражданское право: учеб.; в 3 т. Т.1. – 7-е изд., перераб. и доп. / В.В. Байбак, Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.]; под.ред. Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2014. – 784 с.
2. Гражданское право: учеб.; в 3 т. Т.2. / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М.: РГ-Пресс, 2014. – 880 с.

Гражданское право: учеб. / С.С. Алексеев, Б.М. Гонгало, Д.В. Мурзин [и др.]; под общ.ред. чл.-корр. РАН С.С. Алексеева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2014. – 528 с..

Гражданское право: учебник для вузов. – М.: Высшее образование, 2014. – С. 567.

Гражданское право: в 2-х т. Том 2. Полутом 1.: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. М., 2014.

*Ефимова Л.* Некоторые проблемы применения законодательства о банковском кредитовании // *Хозяйство и право.* – 2015. - № 5. С. 72 - 77.

*Жюллиоде лаМорандьер Л.* Гражданское право Франции / Под ред. Е.А. Флейшиц. Т. 2 М., 1960.

Комментарий к Гражданскому кодексу РФ: в 3 т. Т.1. 3-е изд., перераб. и доп. / под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. Юрайт-Издат, 2016.

Комментарий к части первой ГК РФ / Под ред. Садикова О.Н. М.: ИНФРА-М, 2016 г.

*Ласк Г.* Гражданское право США (право торгового оборота). М., 1961.

*Романец Ю.В.* Система договоров в гражданском праве России. М.: «Юрист», 2015.

*Руднева Л.А.* Вопросы совершенствования договорного регулирования: условия, порядок заключения и классификации гражданско-правовых договоров. Дисс. к.ю.н. М., 2016.

1. *Морозов С.* Основы систематизации транспортных организационных договоров // *Закон и права.* – 2015. - № 10. С. 39 – 43.
2. *Перов О.* Существенные условия кредитного договора: системный подход // *Хозяйство и право.* – 2015. - № 6. С. 30 - 33
3. *Рожкова М.* Перспективы правового регулирования возмездного оказания услуг // *Хозяйство и право.* – 2015. - № 11. С. 48 – 53.

4. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М.: «Юрист», 2016.
5. Римское частное право: Учебник / Под ред. Новицкого И.Б. и Перетерского И.С. М: Юристь, 2017.

Семёнов В. Институт поручительства в гражданском праве // Хозяйство и право. – 2015. - № 5. С. 106 - 112.

Ситдикова Л.Б. Гражданско-правовая характеристика публичности и присоединения в договоре возмездного оказания медицинских услуг // Юрист. – 2015. - №7. – С. 32 – 36.

Советское гражданское право / Под ред. О.А. Красавчикова. Т. 1 М., 2015.

Сыроежкина М.С. Основания освобождения предпринимателей от гражданско-правовой ответственности // Юрист. – 2015. - №6. С. 18 – 22.

1. Тордия И. Непоименованные договоры. // Закон и права. – 2015. - № 7. С. 45 – 47.
2. Уруков В.Н. Договор – важнейшее основание возникновения вексельного обязательства // Юрист. – 2015. - №10. - С. 42 – 50.
3. Уруков В.Н., Фисенко О.В. Основания выдачи и передачи векселя: теория и практика. // Юрист. – 2015. №4. – С.32 – 39.
4. Шапп Я. Основы гражданского права Германии. Учебник. М., 2016.
5. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – Москва. Изд. Бр. Башмачниковых, 1911 г., переизд. М.: «Юрист», 2012 г., т. X, ч. 1

## **Судебная практика**

Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 5 апреля 2007 г. № 3138/07 // СПС «Гарант».

Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 августа 2008 г. № 10423/08 // СПС «Гарант».

Обзора практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25 июля 2000 г. №56 // Вестник ВАС РФ. 2000. №9.

Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 2 мая 2007 г. № КГ-А40/3016-07 // СПС «Гарант».

Постановление Федерального Арбитражного Суда Московского округа от 23 июля 2007 г. № КГ-А40/6544-07 // СПС «Гарант».

Постановление Федерального арбитражного Суда Врогo-Вятского округа от 26 мая 2008 г. № А43- 19175/2007-12-427 // СПС «Гарант».

Решение Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12.08.2000 г. Дело № Ф08-1280/2000-345А // СПС «Гарант»

Решение Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 02.10.2000 г. Дело № Ф08-210/2000 // СПС «Гарант»

Решение Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 08.10.2000 г. Дело № Ф08-1035/2000 // СПС «Гарант»

Решение Бабушкинского районного суда г. Москвы по гражданскому делу №2-3324/10 от 9 августа 2010 г. – Сайт Бабушкинского районного суда г. Москвы. Судебные акты. - [http://babushky.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=show\\_text&srv\\_num=1&id=77600011011191849249211000071823](http://babushky.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=show_text&srv_num=1&id=77600011011191849249211000071823)

1. Решение Гагаринского районного суда г. Москвы по гражданскому делу № 2-500/2010 от 13.10.2010– Сайт Гагаринского районного суда г. Москвы. Судебные акты. [http://gagarinsky.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print\\_text&srv\\_num=1&id=77600041005201001316401000004496&cl=1](http://gagarinsky.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print_text&srv_num=1&id=77600041005201001316401000004496&cl=1)
2. Решение Бутырского районного суда г. Москва по гражданскому делу № 2-1810/2010 от 27 июля 2010 года. - Сайт Бутырского районного суда г. Москвы. Судебные акты. - [http://butyrsky.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print\\_text&srv\\_num=1&id=77600031011171621187651000024755&cl=1](http://butyrsky.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print_text&srv_num=1&id=77600031011171621187651000024755&cl=1)
3. Решение Бутырского районного суда г. Москвы по гражданскому делу № 2-1991/10 от 3 ноября 2010 г. Сайт Бутырского районного суда г. Москвы. Судебные акты. См. Приложение 6 к работе. - [http://butyrsky.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print\\_text&srv\\_num=1&id=77600031011031218000931000](http://butyrsky.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print_text&srv_num=1&id=77600031011031218000931000)
4. Решение Басманного районного суда г. Москвы по гражданскому делу №2-112/09 от 16 сентября 2010 г. - Сайт Басманного районного суда г. Москвы. Судебные акты. - [http://basmanny.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print\\_text&srv\\_num=1&id=77600021011191647351091000052263&cl=1](http://basmanny.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print_text&srv_num=1&id=77600021011191647351091000052263&cl=1)
5. Решение Басманного районного суда г. Москвы по гражданскому иску №2-1634/10 от 9 августа 2010 г. Сайт Басманного районного суда г. Москвы. Судебные акты. - [http://basmanny.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print\\_text&srv\\_num=1&id=77600021011191647351091000052263&cl=1](http://basmanny.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print_text&srv_num=1&id=77600021011191647351091000052263&cl=1)

6. Решение Головинского районного суда г. Москвы от 10 ноября 2010 г. по гражданскому делу № 2-1725/10. Сайт Головинского районного суда г. Москвы.

- [http://golovinsky.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print\\_text&srv\\_num=1&id=77](http://golovinsky.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print_text&srv_num=1&id=77)

Приложение 1.

### **Классификация гражданско-правовых договоров**

Приложение 2.

Фидуциарные

(доверительные)

абстрактные

каузальные

консенсуальные

реальные

Сделки, совершённые под условием

рисковые

(алеаторные)

меновые

возмездные

безвозмездные

Под отлагательным условием

Под отменительным условием

многосторонние

двусторонние

односторонние

Договоры по оказанию услуг

(гл. 39 – 53 ГК РФ)

Договоры по производству работ (гл. 37 -38 ГК РФ)

Договоры по передаче имущества в пользование

(гл. 34 – 36 ГК РФ)

Договоры по отчуждению имущества

(гл. 30 – 33 ГК РФ)

Соглашения

(сделки)

Договорные обязательства

## **Стр. 47**

В зависимости от того, в чью пользу договор заключён

Непоименованные (неизвестные закону)

Поименованные (названные в ГК или ином законе)

В зависимости от закрепления в законе (предусмотрены в законе или нет)

С участием граждан-потребителей

Предпринимательские

По субъектному составу

«Договоры в пользу контрагента» (кредитора)

Договоры в пользу третьего лица

двусторонние

односторонние

По наличию прав и обязанностей у сторон договора

## **Классификация договорных обязательств по иным основаниям**

Приложение 3.

реальные

формальные

консенсуальные

В зависимости от момента, с которого договор начинает действовать

Многосторонние (учредительный договор)

предварительные

генеральные

организационные

Дополнительный (акцессорный)

Смешанный

Предварительный договор

Основной

вещные

обязательственные

имущественные

По направленности

Договор присоединения

публичный

По порядку заключения и формирования содержания

## **Бутырский районный суд города Москвы — СУДЕБНЫЕ АКТЫ**

### **Р Е Ш Е Н И Е**

#### **Именем Российской Федерации**

**27 июля 2010 года** Бутырский районный суд г.Москвы

в составе председательствующего федерального судьи Шатиловой В.В., при секретаре Артемьеве А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1810/2010 по иску Николаевой В.М. к Почечую П.Н., Шевяковой К.В. о признании договора дарения 2/3 долей квартиры недействительным, применении последствий недействительности ничтожных сделок,

### **У С Т А Н О В И Л**

Николаева В.М. обратилась в суд с иском к Почечую П.Н., Шевяковой К.В. о признании недействительным договора дарения 2/3 долей квартиры по адресу: <адрес> заключенного между Шевяковой К.В. (даритель) и Почечуем П.Н. (одаряемый), подписанного сторонами 09.06.2009 г., зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве № государственной регистрации № от 10 июля 2009 года, а также о применении последствий недействительности ничтожных сделок. Николаева В.М. мотивировала свои исковые требования тем, что ей принадлежит 1/3 доля квартиры по адресу: г<адрес>. 2/3 долей указанной квартиры принадлежало Шевяковой К.В. По договору дарения от 09.06.2009 г. Шевякова К.В. подарила свои 2/3 долей в указанной квартире Почечую П.Н. При заключении договора дарения Шевяковой К.В. были нарушены права Николаевой В.М., поскольку дарение было осуществлено в полной тайне от истца, соглашения между Николаевой В.М. и Шевяковой К.В. о дарении 2/3 долей квартиры третьему лицу достигнуто не было, нарушено положение п.1 ст.246 Гражданского кодекса РФ. Договор дарения является притворной сделкой, с целью прикрыть договор купли-продажи и избежать выполнения требования п.1 ст.250 ГК РФ о преимущественном праве покупки доли. До заключения договора дарения Шевякова К.В. не была знакома с Почечуем П.Н. В беседе с истцом Почечуй П.Н. признал, что нашел объявление о продаже 2/3 долей квартиры через интернет, будучи не знаком с Шевяковой К.В. Шевякова К.В. не имела права распоряжаться 2/3 долями квартиры, поскольку не имела должным образом подтвержденных и оформленных прав на данную недвижимость. На момент смерти ФИО1 ДД.ММ.ГГГГ собственниками квартиры были: 2/3 доли за



ФИО1, 1/3 доля за Николаевой В.М. Каких-либо документальных подтверждений о вступлении Шевяковой К.В. в права наследования по закону к имуществу умершего ФИО1 истец не имеет. Нотариус г.Москвы ФИО2 проявила сильное удивление, увидев свидетельство о смерти ФИО1, как будто видит этот документ впервые.

Истец Николаева В.М. и ее представитель по доверенности Мишин А.А. в судебное заседание явились, исковые требования поддержали в полном объеме.

Ответчик Почечуй П.Н. и его представитель по устному заявлению в порядке ч.6 ст.53 ГПК РФ Крылов Е.В. в судебное заседание явились, против удовлетворения иска возражали, ссылаясь на то, что Почечуй П.Н. является собственником 2/3 долей квартиры по адресу: <данные изъяты>, приобретенных по договору дарения между Шевяковой К.В. (даритель) и Почечуем П.Н. (одаряемый), подписанному 09.06.2009 г., зарегистрированному Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве № государственной регистрации № от 10 июля 2009 года. Договор дарения соответствует всем требованиям закона. Истец Николаева В.М. не представила доказательств притворности договора дарения, не предъявила иск о переводе на нее прав и обязанностей покупателя, не имеет законного интереса в признании договора дарения 2/3 долей квартиры притворной сделкой и не является надлежащим истцом. Почечуй П.Н. пояснил, что 2/3 доли спорной квартиры были приняты им в дар безвозмездно, нужны ему для проживания и в настоящее время он фактически проживает и зарегистрирован по месту жительства в спорной квартире; что он никогда не говорил истице о том, что купил 2/3 доли спорной квартиры.

Ответчик Шевякова К.В. и ее представитель адвокат Нестеров М.В. в судебное заседание явились, против удовлетворения иска возражали, ссылаясь на то, что Николаева В.М. не является стороной по договору дарения, не имеет права оспаривать данную сделку, договором дарения права и законные интересы Николаевой В.М. не ущемляются. Право собственности на 2/3 доли квартиры по адресу: <адрес> возникло у Шевяковой К.В. по закону в порядке наследования имущества умершего ФИО1, данное право зарегистрировано в УФРС по Москве. Договор дарения 2/3 долей квартиры был заключен между Шевяковой К.В. и Почечуем П.Н. в письменной форме 9 июня 2009 года, зарегистрирован в УФРС по Москве 10 июля 2009 года. В настоящее время Почечуй П.Н. является собственником спорной жилой площади, которую приобрел по договору дарения. Распоряжение долей посредством дарения в порядке ст.250 ГК РФ (преимущественное право покупки) законом не предусмотрено. Порядок владения и пользования квартирой истцом не оспаривается. Шевякова К.В. пояснила, что в

отношении спорной квартиры велись многолетние судебные разбирательства, от которых она устала и потеряла интерес к этой квартире, что у нее сложились доверительные отношения с Почечуем П.Н. и она решила передать ему квартиру безвозмездно.

Суд, выслушав истца и его представителя, ответчиков и их представителей, обзрев наследственное дело к имуществу умершего ФИО1, допросив свидетеля Елкину Л.М., исследовав письменные материалы дела, не находит оснований для удовлетворения исковых требований в связи со следующим.

Как следует из материалов дела, 09 июня 2009 года между Шевяковой К.В. и Почечуем П.Н. подписан договор дарения, согласно которому даритель Шевякова К.В. безвозмездно передает, а одаряемый Почечуй П.Н. принимает в дар 2/3 доли квартиры, расположенной по адресу: <адрес>. Указанный договор дарения зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, дата регистрации 10 июля 2009 года, № регистрации № что подтверждается специальной регистрационной надписью на договоре дарения.

Суд проверил доводы истца относительно прав Шевяковой К.В. на 2/3 доли квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, на момент заключения договора дарения от 09 июня 2009 года. Из материалов дела следует, что ДД.ММ.ГГГГ умер ФИО1, о чем 08 июля 2008 г. составлена запись акта о смерти №. После смерти ФИО1 открылось наследство в виде 2/3 долей квартиры, находящейся по адресу: <адрес>, что подтверждается решением Бутырского районного суда г.Москвы от ДД.ММ.ГГГГ, вступившим в законную силу ДД.ММ.ГГГГ, решением Бутырского районного суда г.Москвы от ДД.ММ.ГГГГ, вступившим в законную силу ДД.ММ.ГГГГ, определением Бутырского районного суда г.Москвы от ДД.ММ.ГГГГ, вступившим в законную силу ДД.ММ.ГГГГ, определением Бутырского районного суда г.Москвы от ДД.ММ.ГГГГ, вступившим в законную силу ДД.ММ.ГГГГ, свидетельством о государственной регистрации права серия <адрес> Шевякова К.В. является дочерью ФИО1, что подтверждается копией свидетельства о рождении, и в силу п.1 ст.1142 ГК РФ является наследником первой очереди по закону к имуществу ФИО1 19 августа 2008 года Шевякова К.В. подала нотариусу г.Москвы ФИО2 заявление о принятии наследства. 30 января 2009 года нотариус <адрес> ФИО2 выдала Шевяковой К.В. свидетельство о праве на наследство, состоящее из 2/3 долей квартиры, находящейся по адресу: <адрес> Суд не усматривает нарушений закона и прав Николаевой В.М. при принятии Шевяковой К.В. наследства умершего ФИО1

Право собственности Шевяковой К.В. на 2/3 доли спорной квартиры было зарегистрировано в установленном порядке, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ серия №.

В соответствии с абз.2 п.1 ст.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

На момент заключения оспариваемого договора дарения от ДД.ММ.ГГГГ и до настоящего времени Николаевой В.М. принадлежит 1/3 доля спорной квартиры, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права на имя Николаевой В.М. от ДД.ММ.ГГГГ №.

В соответствии с п.2 ст.246 ГК РФ, участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст.250 ГК РФ.

В соответствии с п.1 ст.250 ГК РФ, при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

В соответствии с п.5 ст.250 ГК РФ правила настоящей статьи применяются также при отчуждении доли по договору мены.

В соответствии со ст.166 ГК РФ, сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено лицами, указанными в настоящем Кодексе. Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по собственной инициативе.

В соответствии с п.2 ст.170 ГК РФ, притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна. К сделке, которую стороны

действительно имели в виду, с учетом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила.

В соответствии с ч.1 ст.56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Суд проверил доводы истца относительно притворности сделки дарения с целью прикрыть сделку купли-продажи.

По ходатайству истца в судебном заседании допрошен свидетель ФИОЗ, которая показала, что она является родной сестрой Николаевой В.М., что она присутствовала при встрече Николаевой В.М. и Почечуя П.Н. и слышала разговор между ними, в ходе которого Почечуй П.Н. сообщил, что он познакомился с Шевяковой К.В. по объявлению о продаже доли квартиры в интернете и купил 2/3 доли спорной квартиры, хотя цену не назвал.

Суд критически оценивает показания свидетеля ФИОЗ, поскольку они противоречат другим доказательствам по делу: договору дарения от 09.06.2008 года, объяснениям ответчиков Почечуя П.Н. и Шевяковой К.В., также суд учитывает, что свидетель является близким родственником истца.

Оценивая доказательства в совокупности, суд приходит к выводу, что воля сторон договора дарения от 09.06.2009 года направлена на безвозмездную передачу права собственности на 2/3 доли спорной квартиры, наличие и размер какого-либо встречного предоставления по сделке судом не установлены, стороной не доказаны. Поэтому в удовлетворении исковых требований Николаевой В.М. суд считает необходимым отказать.

Шевяковой К.В. заявлено письменное ходатайство о возмещении расходов по оплате услуг представителя в размере 50000 рублей.

В соответствии со ст.100 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Исходя из требования разумности, суд считает подлежащими взысканию расходы по оплате услуг представителя в размере 3000 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

## **РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований Николаевой В.М. к Почечую П.Н., Шевяковой К.В. о признании недействительным договора дарения 2/3 долей квартиры по адресу: <адрес> заключенного между Шевяковой К.В. (даритель) и Почечуем П.Н. (одаряемый), подписанного сторонами 09.06.2009 г., зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве № государственной регистрации № от 10 июля 2009 года, о применении последствий недействительности ничтожных сделок – отказать.

Взыскать с Николаевой В.М. в пользу Шевяковой К.В. в счет возмещения расходов по оплате услуг представителя 3000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Бутырский районный суд г.Москвы в течение 10 дней.

Приложение 4.

## **Бутырский районный суд города Москвы — СУДЕБНЫЕ АКТЫ**

### **РЕШЕНИЕ**

Именем Российской Федерации

03.11.2010г

Бутырский районный суд г. Москвы в составе

председательствующего судьи Шатиловой В.В.,

при секретаре Артемьеве А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1991/10 по иску Некоммерческой организации «Фонд жилищная социальная ипотека» к Артемовой М.С. о прекращении обязательств по предварительному договору,

### **установил:**

Истец обратился в суд с требованием к ответчику о признании прекращенными с ДД.ММ.ГГГГ обязательств по предварительному договору № от ДД.ММ.ГГГГ, заключенному между сторонами, по условиям которого стороны должны были в будущем заключить договор купли-продажи <адрес> в соответствии и на

условиях, предусмотренных договором. В обоснование заявленных требований указал, что в договоре срок заключения сторонами основного договора был определен в его п. 5.3 с указанием на событие – «в течение 30 дней с момента государственной регистрации продавцом права собственности продавца на данную квартиру». Однако такое событие не обладает качеством неизбежности наступления, поскольку «регистрация права собственности продавца на квартиру» зависит от воли последнего и его действий, а также от воли и действий третьих лиц, и как следствие такое положение в договоре не может определять срок заключения основного договора, т.е. сторонами должным образом не был согласован в предварительном договоре срок заключения основного договора купли-продажи квартиры. Поскольку в предварительном договоре срок, в течение которого должен быть заключен основной договор, сторонами не определен, то основной договор сторонами должен был быть заключен в течение года с момента заключения предварительного договора – в срок до ДД.ММ.ГГГГ. Однако с момента заключения предварительного договора прошло более года, до настоящего времени основной договор не заключен и ни одна из сторон не направила другой стороне предложение о заключении основного договора купли-продажи квартиры, в связи с чем, в соответствии с п.6 ст. 445 ГК РФ, обязательства сторон, предусмотренные предварительным договором прекращаются.

Представитель истца по доверенности – Лысенко Н.В. в судебном заседании требования иска поддержал, настаивал на их удовлетворении в полном объеме.

Представитель ответчика по доверенности – Оржония К.Б., в судебном заседании возражал против иска, просил в его удовлетворении отказать, указав в обоснование возражений, что срок заключения основного договора был согласован сторонами в п.5.3. предварительного договора и прямо указан 30 дней с момента государственной регистрации права собственности истца в течение которых стороны должны заключить основной договор купли-продажи, а не событие с которым связана эта обязанность. Таким образом, сторонами в предварительном договоре был определен срок для заключения основного договора, а, следовательно, вывод о том, что по правилам п. 4 ст. 429 ГК РФ основной договор должен был быть заключен в течение одного года с момента подписания предварительного договора несостоятелен.

Выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Согласно п. 4 ст. 429 ГК РФ в предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

Согласно п. 6 ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

В соответствии со ст. 190 Гражданского кодекса Российской Федерации установленный сделкой срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями и часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которым определено его начало, в соответствии со ст. 191 ГК РФ.

Судом установлено, что между сторонами ДД.ММ.ГГГГ был заключен предварительный договор №, по условиям которого (пункты 1.1, 2.1.1, 2.1.2) стороны обязались в будущем заключить договор купли-продажи квартиры (основной договор), в соответствии и на условиях, предусмотренных предварительным договором, а именно истец (продавец) обязуется передать квартиру по адресу: <адрес> жилой площадью – 48,3 кв.м., количество комнат – 3, в 25-тиэтажном монолитном доме-новостройке на пятнадцатом этаже со всеми инженерными коммуникациями, находящимися в пригодном для нормальной эксплуатации состоянии, а покупатель (ответчик) обязуется принять указанную квартиру и уплатить за неё цену в соответствии с п.п.2.2.1, 3.2.1.1. договора – <данные изъяты> коп. в срок до ДД.ММ.ГГГГ.

По условиям п. 5.3 предварительного договора основной договор – купли-продажи квартиры подлежит заключению в течение 30 дней с момента государственной

регистрации права собственности продавца (истца) на указанную квартиру.

Таким образом, в предварительном договоре указан срок исполнения обязательства по заключению основного договора, исчисление которого не противоречит положениям ст. 190, 191 ГК РФ.

Истец принял на себя обязательство после регистрации права собственности на вновь созданный объект заключить с истцом в будущем договор купли-продажи.

Между тем, из объяснений представителя истца следует, что дом по адресу: <адрес>, еще не построен.

Проанализировав условия договора, суд приходит к выводу о том, что применительно к положениям ст. 191 ГК РФ заключение основного договора определено периодом времени – тридцать дней, исчисляемых с момента совершения действий, указанных в п. 5.3 предварительного договора, - государственной регистрации права собственности продавца (истца) на указанную квартиру, т.е. в предварительном договоре от ДД.ММ.ГГГГ прямо указан тридцатидневный срок с момента государственной регистрации права собственности истца, в течение которого стороны должны будут заключить основной договор купли-продажи, а не событие с которым связана эта обязанность.

Таким образом, довод истца о том, что сторонами в предварительном договоре не был определен срок для заключения основного договора или его нельзя считать определенным, а, следовательно, по правилам п. 4 ст. 429 ГК РФ основной договор должен был быть заключен в течение одного года с момента подписания предварительного договора в срок до ДД.ММ.ГГГГ, является ошибочным и основан на неправильном применении положений ст. 190 ГК РФ и противоречит условиям заключенного между сторонами предварительного договора, по которым срок для заключения основного договора еще не наступил.

С учетом изложенного, а также с учетом признания судом срока заключения основного договора, поставленного под условие факта государственной регистрации права истца на квартиру, определенным и подлежащим исчислению в порядке, установленном предварительным договором, суд считает исковые требования не подлежащими удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ суд,

**РЕШИЛ:**



В удовлетворении исковых требований Некоммерческой организации «Фонд жилищная социальная ипотека» к Артемовой М.С. о признании прекращенными с ДД.ММ.ГГГГ обязательств по предварительному договору № от ДД.ММ.ГГГГ - отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение 10 дней.

1. Гражданское право: учеб.; в 3 т. Т.1. – 7-е изд., перераб. и доп. / В.В. Байбак, Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.]; под.ред. Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2014. – С. 588. [↑](#)
2. Гражданское право: учеб. / С.С. Алексеев, Б.М. Гонгало, Д.В. Мурзин [и др.]; под общ.ред. чл.-корр. РАН С.С. Алексеева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2014. – С.209. [↑](#)
3. Французский гражданский кодекс. М.: «Статут», 2014. С. 678. [↑](#)
4. *Новицкий И.Б.* Римское право. – М., 2017. С. 123. [↑](#)
5. *Л. Жюллиоде лаМорандьер.* Гражданское право Франции / Под ред. Е.А. Флейшиц. Т. 2 М., 2010. С. 200 – 201. [↑](#)
6. Гражданское право: учеб. / С.С. Алексеев, Б.М. Гонгало, Д.В. Мурзин [и др.]; под общ.ред. чл.-корр. РАН С.С. Алексеева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2014. – С.207. [↑](#)
7. Советское гражданское право / Под ред. О.А. Красавчикова. Т. 1 М., 1985. С. 432 – 433. [↑](#)
8. *Руднева Л.А.* Вопросы совершенствования договорного регулирования: условия, порядок заключения и классификации гражданско-правовых договоров. Дисс. к.ю.н. М., 2011. С. 34. [↑](#)
9. *Семёнов В.* Институт поручительства в гражданском праве // Хозяйство и право. – 2015. - № 5. С. 106 - 112. [↑](#)

10. Гражданское право: учеб.; в 3 т. Т.2. / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. - М.: РГ-Пресс, 2014. - С. 139. [↑](#)
11. Гражданское право: учеб.; в 3 т. Т.1. - 7-е изд., перераб. и доп. / В.В. Байбак, Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.], под ред. Ю.К. Толстого. - М.: Проспект, 2014. - С. 599. [↑](#)
12. Решение Бабушкинского районного суда г. Москвы по гражданскому делу №2-3324/10 от 9 августа 2015 г. - Сайт Бабушкинского районного суда г. Москвы. Судебные акты. - [http://babushky.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=show\\_text&srv\\_num=1&id=776000110\\_11191849249211000071823](http://babushky.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=show_text&srv_num=1&id=776000110_11191849249211000071823) [↑](#)
13. Гражданское право: учеб.; в 3 т. Т.1. - 7-е изд., перераб. и доп. / В.В. Байбак, Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.]; под ред. Ю.К. Толстого. - М.: Проспект, 2014. - С. 600. [↑](#)
14. Уруков В.Н. Договор – важнейшее основание возникновения вексельного обязательства // Юрист. – 2014. - №10. - С. 42 – 50; Уруков В.Н., Фисенко О.В. Основания выдачи и передачи векселя: теория и практика. // Юрист. – 2014. №4. – С.32 – 39. [↑](#)
15. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – Москва. Изд. Бр. Башмачниковых, 1911 г., переизд. М.: «Юрист», 2012 г., т. X, ч. 1, ст. 569 -572. [↑](#)
16. Гражданское право: учеб.; в 3 т. Т.2. / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. - М.: РГ-Пресс, 2014. - С. 5.; Гражданское право: учебник для вузов. – М.: Высшее образование, 2012. – С. 367. [↑](#)
17. Семёнов В. Институт поручительства в гражданском праве // Хозяйство и право. – 2015. - № 5. С. 106 - 112 [↑](#)

18. Гражданское право: учеб.; в 3 т. Т.2. / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. - М.: РГ-Пресс, 2014. - С.263. [↑](#)
19. Рожкова М. Перспективы правового регулирования возмездного оказания услуг // Хозяйство и право. - 2015. - № 11. - С. 50. [↑](#)
20. Федеральный закон РФ «О связи» от 07.07.2003 №126-ФЗ // СЗ РФ. - 2003. - №28. - Ст. 2895; №52. - Часть 1. - Ст. 5038; Указ Президента РФ от 22.12.1995 № 1294 «О реорганизации и развитии туризма в РФ» // Российская газета. - 1995. - 24 декабря. [↑](#)
21. Перов О. Существенные условия кредитного договора: системный подход // Хозяйство и право. - 2010. - № 6. С. 30 - 33 Ефимова Л. Некоторые проблемы применения законодательства о банковском кредитовании // Хозяйство и право. - 2015. - № 5. С. 72 - 77. [↑](#)
22. Тордия И. Непоименованные договоры. // Закон и права. - 2015. - № 7. С. 45 - 47. [↑](#)
23. Гражданское право: учеб.; в 3 т. Т.1. - 7-е изд., перераб. и доп. / В.В. Байбак, Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.]; под.ред. Ю.К. Толстого. - М.: Проспект, 2014. - С. 602. [↑](#)
24. Решение Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12.08.2000 г. Дело № Ф08-1280/2000-345А // СПС «Гарант». [↑](#)
25. Решение Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 08.10.2000 г.. Дело № Ф08-1035/2000 // СПС «Гарант»; См. также решение Гагаринского районного суда г. Москвы по гражданскому делу № 2-500/2010 по иску Реутова к Селезневу о расторжении договора на поставку строительных материалов и оказания услуг, взыскании пени за нарушение сроков поставки материалов. - [http://gagarinsky.msk.sudrf.ru/modules.php?tame=bsr&op=print\\_text&srv\\_num=1&id=77600041005201001316401000004496&cl=1](http://gagarinsky.msk.sudrf.ru/modules.php?tame=bsr&op=print_text&srv_num=1&id=77600041005201001316401000004496&cl=1); Аракелян Э. Минимизация рисков при заключении и исполнении договора поставки // Хозяйство и право. - 2015. - № 5. С. 72 - 77. С. 115 - 118. [↑](#)

26. Федерального закона №122-ФЗ от 21 июля 1997 г. (в ред. ФЗ №119-ФЗ от 17.06.2010) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. – 1997. – 30 июля. [↑](#)
27. Решение Бутырского районного суда г. Москва по гражданскому делу № 2-1810/2010 от 27 июля 2010 года. - Сайт Бутырского районного суда г. Москвы. Судебные акты. См. Приложение 3 к работе - [http://butyrsky.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print\\_text&srv\\_num=1&id=77600031011171621187651000024755&cl=1](http://butyrsky.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print_text&srv_num=1&id=77600031011171621187651000024755&cl=1) [↑](#)
28. Гражданское право: учеб. / С.С. Алексеев, Б.М. Гонгало, Д.В. Мурзин [и др.]; под общ.ред. чл.-корр. РАН С.С. Алексеева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2014. – С.259, 271, 282.. [↑](#)
29. Буркова А. Некоторые гражданско-правовые вопросы, связанные с безвозмездностью договоров // Юрист. – 2014. - №2. – С. 30 – 38 [↑](#)
30. Римское частное право: Учебник / Под ред. Новицкого И.Б. и Перетерского И.С. М: Юристъ, 2017. С. 418 – 419. [↑](#)
31. Гражданское право. Ч. 1: Учебник / Под ред. Толстого Ю.К., Сергеева А.П. М.: 2016. С. 234. [↑](#)
32. Гражданское право: учеб.; в 3 т. Т.2. / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. - М.: РГ-Пресс, 2014. – С. 150 [↑](#)
33. Комментарий к части первой ГК РФ / Под ред. Садикова О.Н. – М.: ИНФРА-М, 2016., С. 879. [↑](#)
34. Решение Бутырского районного суда г. Москвы по гражданскому делу № 2-1991/10 от 3 ноября 2010 г. Сайт Бутырского районного суда г. Москвы. Судебные акты. См. Приложение 4 к работе. - [http://butyrsky.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print\\_text&srv\\_num=1&id=77600031011031218000931000023181&cl=1](http://butyrsky.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print_text&srv_num=1&id=77600031011031218000931000023181&cl=1) [↑](#)

35. *Ситдикова Л.Б.* Гражданско-правовая характеристика публичности и присоединения в договоре возмездного оказания медицинских услуг // Юрист. - 2015. - №7. - С. 32 - 36. [↑](#)

36. Басманным районным судом г. Москвы было рассмотрено гражданское дело №2-112/09 от 16 сентября 2010 г. по иску ОАО «Московская объединенная энергетическая компания» к Рявкину С.Р. о взыскании задолженности за тепловую энергию и расходов по оплате государственной пошлины.

В силу ст. 540 ГК РФ в случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления. В соответствии со ст. 544 ГК РФ оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии.

Суд пришёл к выводу о том, что тепловая энергия поставлена ответчику в полном объеме, в связи с чем, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца задолженность по оплате за потребленную тепловую энергию за период ДД.ММ.ГГГГ - ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъяты> рублей <данные изъяты> копеек.- См.: Сайт Басманного районного суда г. Москвы. Судебные акты. - [http://basmanny.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print\\_text&srv\\_num=1&id=776000210111916473510910003&cl=1](http://basmanny.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print_text&srv_num=1&id=776000210111916473510910003&cl=1) [↑](#)

37. *Ефимова Л.* Некоторые проблемы применения законодательства о банковском кредитовании // Хозяйство и право. - 2015. - № 5. С. 75. [↑](#)

38. Гражданское право: учеб. / С.С. Алексеев, Б.М. Гонгалов, Д.В. Мурзин [и др.]; под общ.ред. чл.-корр. РАН С.С. Алексеева. - 2-е изд., перераб. и доп. - М: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2014. - С.306. [↑](#)

39. См.: п. 3 Обзора практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25 июля 2000 г. №56 // Вестник ВАС РФ. 2000. №9. С. 21. [↑](#)

40. *Морозов С.* Основы систематизации транспортных организационных договоров // Закон и права. – 2015. - № 10. С. 39 – 43. [↑](#)
41. *Рожкова М.* Перспективы правового регулирования возмездного оказания услуг // Хозяйство и право. – 2015. - № 11. С. 48; См.: Решение Басманного районного суда г. Москвы по гражданскому иску №2-1634/10 от 9 августа 2010 г. по иску Шикалиной Т.Д. к ЗАО «Компания «Интертрест» о взыскании вознаграждения за оказание юридических услуг по договору от ДД.ММ.ГГГГ. - [http://basmanny.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print\\_text&srv\\_num=1&id=77600021011191647351091000052263&cl=1](http://basmanny.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print_text&srv_num=1&id=77600021011191647351091000052263&cl=1); Решение Головинского районного суда г. Москвы от 10 ноября 2010 г. по гражданскому делу № 2-1725/10 по иску Волкова Д.Н. к ООО «ФОТОН» о взыскании задолженности по договору возмездного оказания услуг, процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда. - [http://golovinsky.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print\\_text&srv\\_num=1&id=77600051011101257053901000037155&cl=1](http://golovinsky.msk.sudrf.ru/modules.php?name=bsr&op=print_text&srv_num=1&id=77600051011101257053901000037155&cl=1) [↑](#)
42. Федеральный закон РФ «О связи» от 07.07.2003 №126-ФЗ // СЗ РФ. – 2003. - №28. – Ст. 2895; №52. – Часть 1. – Ст. 5038; Указ Президента РФ от 22.12.1995 № 1294 «О реорганизации и развитии туризма в РФ» // Российская газета. – 1995. – 24 декабря. [↑](#)
43. *Сыроежкина М.С.* Основания освобождения предпринимателей от гражданско-правовой ответственности // Юрист. – 2015. - №6. С. 18 – 22. [↑](#)