

Автономная некоммерческая организация высшего образования  
**«МОСКОВСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Кафедра юриспруденции  
Форма обучения: заочная

**ВЫПОЛНЕНИЕ**  
**ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАДАНИЙ**  
**ПО ДИСЦИПЛИНЕ**  
**Договорное право**

---

---

Группа

Студент

МОСКВА

### Задача № 5

Супруги Розанова и Адамов купили земельный участок площадью 20 соток в г. Калуге и оформили его на имя Адамова. Через два года они выстроили на этом земельном участке дом и оформили его на имя Розановой. Через пять лет после этого Адамов был помещен на длительное лечение от алкоголизма в психиатрическую больницу. Во время его отсутствия Адамова, без его согласия, Розанова продала дом Пахомову и купила однокомнатную квартиру в многоквартирном доме. Выйдя из больницы, Адамов подал в суд иск к Розановой, в котором просил суд признать сделку последней недействительной.

Вопросы:

Требовалось ли согласие Адамова на продажу дома Розановой?

Требовалось ли согласие Адамова – собственника земельного участка, на котором стоит дом, на продажу этого дома?

Какой срок исковой давности для иска о признании сделки Розановой по продаже дома недействительной?

Подлежит ли иск Адамова удовлетворению? Если да, то по какому основанию?

Ответы:

Согласие Адамова на продажу дома Розановой требовалось. При продаже недвижимого имущества необходимо согласие второго супруга.

Согласие Адамова – собственника земельного участка, на котором стоит дом, на продажу этого дома требовалось в данном случае, т.к. Розанова и Адамов состоят в браке. Если бы они не состояли в браке, тогда бы согласие не требовалось.

Срок исковой давности для иска о признании сделки Розановой по продаже дома недействительной составляет 1 год. Данная сделка является оспоримой.

Иск Адамова подлежит удовлетворению на основании того, что сделка была совершена без согласия второго супруга.

### Задача № 6

Шитов заключил с предприятием «Уют» договор на ремонт квартиры. Стоимость ремонта была определена сметой в 50 тысяч рублей. Начало ремонта было назначено на 1 апреля, но подрядчик приступил к ремонту лишь через две недели, ссылаясь на отсутствие у него необходимых для

ремонта материалов. Ремонт был выполнен в срок. Однако во время ремонта был сильно исцарапан паркетный пол. Подрядчик при этом обвинил заказчика в том, что тот не создал необходимых условий для ремонта, т.е. не укрыл пол надлежащим образом. Шитов с подобными обвинениями не согласился и при расчете уплатил подрядчику стоимость ремонта за вычетом стоимости циклевки и лакировки испорченного паркета. «Уют» обратился в суд с иском о взыскании недополученной платы за выполненную работу.

Вопросы:

1. Какие санкции могут быть применены к подрядчику по условиям задачи?
2. Правомерны ли действия заказчика? Подрядчика?
2. Какое решение примет суд?

Ответы:

В данном случае был заключен договор бытового подряда, а так как работы связаны с ремонтом, то договор является строительным подрядом согласно п. 3 ст. 740 ГК РФ.

П. 3 ст. 740 ГК РФ. В случаях, когда по договору строительного подряда выполняются работы для удовлетворения бытовых или других личных потребностей гражданина (заказчика), к такому договору соответственно применяются правила параграфа 2 главы 37 о правах заказчика по договору бытового подряда.

Статья 732 ГК РФ обязывает подрядчика информировать заказчика о предполагаемой работе. Если заказчику (п.2 ст.732) не предоставлена информация, то он вправе требовать от подрядчика возмещения убытков. В отличие от этого в строительном подряде (ст. 747) – заказчик обеспечивает условия работы.

В соответствии с вышеизложенным, Шитов имеет право требовать с предприятия «Уют» возмещения убытков.

2. Действия заказчика не правомерны, он не имеет права при расчете с подрядчиком вычитать стоимость циклевки и лакировки испорченного паркета, так как цена является существенным условием договора и в одностороннем порядке изменению не подлежит.

Подрядчик поступил правомерно, обратившись в суд с иском о взыскании недополученной платы за выполненную работу.

3. Суд примет решение взыскать с Шитова недоплаченные суммы в пользу предприятия «Уют». В свою очередь, Шитов может рассчитывать на удовлетворение иска о взыскании с «Уюта» суммы причиненного ему ущерба.

#### Задача № 7.

Страховое общество «Аверс» арендовало у предприятия «Станколит» помещение общей площадью 400 кв.м., состоящее из 10 комнат для размещения филиала общества. Через две недели после заключения договора аренды выяснилось, что помещение находится в плохом состоянии. Специалисты, приглашенные арендатором после осмотра помещения указали в акте, что требуется замена перекрытий, и комнаты не могут быть использованы по прямому назначению. Страховое общество обратилось к предприятию с требованием замены балки чердачного перекрытия и привести комнаты в пригодное для эксплуатации состояние. Одновременно страховое общество заявило о прекращении перечисления арендной платы на все время производства ремонтных работ.

Вопросы:

1. Правомерно ли требование страхового общества «Аверс» о производстве ремонта?

В каком состоянии обязан арендодатель предоставить имущество арендатору?

В праве ли страховое общество отказаться от внесения наемной (арендной) платы?

Как следует разрешить данный спор?

Ответы:

Требование страхового общества «Аверс» о производстве ремонта правомерно согласно ст. 612 ГК РФ:

Ст.612 . Ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

В данном случае недостатки – чердачные перекрытия являются скрытыми, поэтому требования страхового общества правомерны. Если бы, к примеру, недостатки были обнаружены в комнатах - то не правомерны согл п.2 ст.612 ГК РФ.

Арендодатель обязан предоставить имущество арендатору согласно статье 611 ГК РФ:

Ст. 611. Предоставление имущества арендатору

Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором.

Если такие документы и принадлежности переданы не были, однако без них арендатор не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков.

Если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 ГК РФ и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

Страховое общество не вправе отказаться от внесения наемной (арендной) платы, так как данное условие является существенным, оно вправе только потребовать неуплаты арендной платы:

П. 4 ст. 614. Если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

4. В данном случае арендатор обязан оплатить арендную плату и имеет право требовать устранения недостатков.