

Министерство образования и науки Российской Федерации

ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ
И РАДИОЭЛЕКТРОНИКИ (ТУСУР)

ФАКУЛЬТЕТ ДИСТАНЦИОННОГО ОБУЧЕНИЯ (ФДО)

К. П. Татаркина, А. С. Бакин

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО. ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ

Курс лекций

Томск
2015

УДК 347.4(074.8)
ББК 67.62я73
Т 232

Рецензенты:

Дедкова Т. А., канд. юрид. наук, доцент, зав. кафедрой гражданского права
юридического факультета ТУСУР;

Князев Д. В., канд. юрид. наук, зав. кафедрой гражданского и процессуального
права Западно-Сибирского филиала Российской академии правосудия.

Татаркина К. П.

Т 232 Гражданское право. Особенная часть : курс лекций /
К. П. Татаркина, А. С. Бакин – Томск : ФДО, ТУСУР, 2015. – 193 с.

Курс лекций представляет собой краткое изложение основных договорных конструкций, закрепленных во второй части Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ). При его изучении читатель получит базовые знания об отдельных видах договоров, требованиях, которые законодатель предъявляет к их участникам, правах и обязанностях, к возникновению которых приводит заключение каждого вида договора, а также об ответственности за их нарушение. Курс лекций подготовлен на основе нормативных актов, судебной практики по состоянию на 1 мая 2015 года, современных отечественных научных литературных источников.

Пособие предназначено для студентов – бакалавров юридических факультетов и институтов, а также всех, интересующихся гражданским правом. Людям, не искушенным в юриспруденции, курс лекций позволит в доступной форме освоить основные институты особенной части гражданского права.

© Татаркина К. П.,
Бакин А. С., 2015
© Оформление.
ФДО, ТУСУР, 2015

Оглавление

Введение	6
1 Обязательства по передаче имущества в собственность	8
1.1 Договор купли-продажи	8
1.2 Договор розничной купли-продажи.....	18
1.3 Договор поставки товаров.....	22
1.4 Договор поставки товара для государственных и муниципальных нужд.....	29
1.5 Договор контрактации	32
1.6 Договор энергоснабжения.....	34
1.7 Договор купли-продажи недвижимости.....	38
1.8 Договор купли-продажи предприятия	42
1.9 Договор мены	47
1.10 Договор дарения.....	49
1.11 Договор ренты	53
2 Обязательства по передаче имущества в пользование	60
2.1 Договор аренды	60
2.2 Договор проката	76
2.3 Договор аренды транспортного средства.....	78
2.3.1 Договор аренды транспортного средства без экипажа	79
2.3.2 Договор аренды транспортного средства с экипажем	79
2.4 Договор аренды зданий и сооружений (параграф 4 гл. 34 ГК РФ)	81
2.5 Договор аренды предприятия	85
2.6 Договор финансовой аренды (лизинга)	87
2.7 Наем жилого помещения.....	92
2.7.1 Договор найма жилого помещения.....	92
2.7.2 Договор социального найма жилого помещения	96

2.7.3 Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.....	104
2.7.4 Договор найма жилого помещения специализированного жилого фонда	107
2.8 Договор ссуды	111
3 Обязательства о выполнении работ	117
3.1 Договор подряда.....	117
3.2 Договор строительного подряда.....	123
3.3 Договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости	126
3.4 Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ	129
3.5 Договоры на выполнение научно-исследовательских работ, опытно-конструкторских и технологических работ	130
3.6 Подрядные работы для государственных или муниципальных нужд.....	133
4 Обязательства об оказании услуг	135
4.1 Обязательства из оказания фактических услуг.....	135
4.1.1 Договор возмездного оказания услуг	135
4.1.2 Договор перевозки груза	136
4.1.3 Договоры об организации перевозок	141
4.1.4 Договор перевозки пассажиров и багажа	144
4.1.5 Договор транспортной экспедиции	147
4.1.6 Договор хранения.....	151
4.2 Обязательства из оказания юридических услуг.....	155
4.2.1 Договор поручения	155
4.2.2 Агентский договор.....	155
4.2.3 Договор комиссии.....	156
4.2.4 Договор доверительного управления имуществом.....	156

4.3 Обязательства из оказания финансовых услуг	157
4.3.1 Договор займа	157
4.3.2 Кредитный договор.....	161
4.3.3 Договор финансирования под уступку денежного требования (договор факторинга)	161
4.3.4 Договор банковского счета и вклада	162
4.3.5 Безналичные расчеты	162
4.3.6 Договор страхования	163
5 Обязательства из многосторонних, односторонних сделок, натуральные обязательства	164
5.1 Договор простого товарищества	164
5.2 Публичное обещание награды.....	169
5.3 Публичный конкурс	171
6 Обязательства из причинения вреда (деликтные правоотношения)	174
7 Обязательства из неосновательного обогащения (кондикционные обязательства).....	181
Заключение.....	186
Литература.....	187
Глоссарий.....	189

Введение

Особенная часть гражданского права представляет собой наиболее значимую и существенную часть этой отрасли права. Именно в этом учебном курсе изучаются договорные конструкции, прямо поименованные в Гражданском кодексе РФ, а также отношения, возникающие при причинении вреда имуществу, жизни и здоровью субъектов гражданского оборота (деликтные обязательства), кондикционные обязательства.

Успешное освоение правил, содержащихся во второй части ГК РФ, имеет большое практическое значение, так как именно с применением правил, изученных в рамках данной учебной дисциплины, связана повседневная работа юриста.

Для успешной сдачи зачета и экзамена, а также выполнения курсовой работы необходимо не только внимательное изучение материала курса лекций, но и в обозначенных случаях обязательно обращение к дополнительным источникам, указание на которые приведено авторами.

Соглашения, принятые в курсе лекций

Для улучшения восприятия материала в данном курсе лекций используются пиктограммы и специальное выделение важной информации.



.....
Эта пиктограмма означает определение или новое понятие.
.....



.....
Эта пиктограмма означает «Внимание». Здесь выделена важная информация, требующая акцента на ней. Автор может поде-

литься с читателем опытом, чтобы помочь избежать некоторых ошибок.



В данном блоке автор может привести ссылку на медиаматериал на компакт-диске или сайте, указания по использованию.



Пример

Эта пиктограмма означает пример. В данном блоке автор может привести практический пример для пояснения и разбора основных моментов, отраженных в теоретическом материале.



Контрольные вопросы по лекции

1 Обязательства по передаче имущества в собственность

1.1 Договор купли-продажи



.....

Договор купли-продажи – это соглашение, в силу которого одна сторона (продавец) обязуется передать в собственность другой стороне (покупателю) определенную вещь (товар), а покупатель обязуется принять товар и уплатить продавцу сумму покупной цены (п. 1 ст. 454 Гражданского кодекса РФ¹).

.....



.....

Видео в электронном курсе: Общая характеристика договора купли-продажи.

.....

Основные характеристики договора купли-продажи (характерны для всех видов договора купли-продажи пп. 1.1–1.11 настоящего курса лекций):

- 1) *консенсуальный*. Он считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям;
- 2) *двусторонне обязывающий (синалагматический)*. Он порождает сложное обязательство, элементами содержания которого являются взаимные права и обязанности сторон, т. е. обе стороны одновременно выступают в качестве кредитора и должника;
- 3) *возмездный*².

¹Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ // СЗ РФ. 29.01.1996. N 5. Ст. 410 // СПС «КонсультантПлюс».

²Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М.: Статут, 2011. Т. 2: Обязательственное право. Гл. 32. §1.1 // СПС «КонсультантПлюс».



.....
 Видео в электронном курсе: Дискуссия о характере договора
 купли-продажи.

Существенным условием договора купли-продажи (ДКП) является его предмет¹. Предметом договора могут быть любые вещи, как предметы материального мира. Если предметом договора выступает *индивидуально-определенная вещь*, то в договоре должны быть указаны ее индивидуализирующие признаки и характеристики, позволяющие покупателю идентифицировать товар на момент ее передачи.

Если предметом договора купли-продажи выступают *вещи, определенные родовыми признаками*, то в договоре необходимо указать их наименование и количество. А при невозможности определить количество передаваемого товара договор считается незаключенным. Количество товара может определяться в соответствующих единицах измерения, в денежном выражении, при условии, что известна цена за единицу товара.

Предметом договора купли-продажи могут выступать *«будущие» вещи* – вещи, которые либо отсутствуют у продавца на момент заключения договора, либо продавец еще не имеет на них права собственности (п. 2 ст. 455 ГК РФ). Предметом договора купли-продажи могут выступать имущественные права, если законом не установлены специальные правила их отчуждения.

Цена и срок не являются существенными условиями «классической» купли-продажи, они относятся к обычным условиям. Если цена не определена договором купли-продажи, то применяются общие положения п. 3 ст. 424 ГК РФ.



.....
 Видео в электронном курсе: Существенные условия договора
 купли-продажи.

¹Гражданское право: учебник: в 3 т. / под ред. С. А. Степанова. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2011. Т. 2. Гл. 33. § 2 // СПС «КонсультантПлюс».

Обязанности продавца по договору купли-продажи.

Основная обязанность продавца – передать покупателю товар (п. 1 ст. 456 ГК РФ). Исполнение обязанности передать товар порождает следующие правовые последствия:

- 1) обязанность продавца прекращается надлежащим исполнением;
- 2) к покупателю в соответствии с нормами ст. ст. 223 и 224 ГК РФ переходит право собственности;
- 3) в соответствии с п. 1 ст. 459 ГК РФ на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения товара.

Продавец считается исполнившим свою обязанность в следующих случаях (ст. 458 ГК РФ):

- С момента вручения товара покупателю или уполномоченному лицу.
- Если договором предусмотрена «выборка» (самовывоз), то продавец считается исполнившим свою обязанность при одновременном наличии следующих условий:
 - 1) товар уже готов к передаче в определенном месте,
 - 2) покупатель надлежащим образом извещен о готовности товара к передаче в определенном месте,
 - 3) сам товар индивидуализирован для целей передачи,
 - 4) сам покупатель надлежащим образом уполномочен на выборку.
- Если продавец и покупатель пространственно разобщены и договором не предусмотрена обязанность продавца доставить товар лично, то продавец считается исполнившим свою обязанность с момента вручения товара транспортной организации (первому перевозчику) для доставки покупателю. Этот момент определяется отметкой в транспортной накладной. Все эти правила являются *диспозитивными*.

В тех случаях, когда предметом договора купли-продажи выступают *главные вещи*, продавец одновременно должен передать все их *принадлежности* (ст. 464 ГК РФ). С этого момента он считается исполнившим свою обязан-

ность надлежащим образом. Такое же правило действует и в отношении сопроводительных документов, при отсутствии которых покупатель лишен возможности использовать товар. При неисполнении этой обязанности покупатель вправе назначить разумный срок для передачи принадлежностей и документов. Если принадлежности – главные вещи либо документы – так и не были переданы, то покупатель вправе отказаться от договора и потребовать возмещения убытков, причиненных неисполнением продавцом своих обязанностей.

В тех случаях, когда предметом договора купли-продажи является товар, который уже правомерно был введен в гражданский оборот (вторичный рынок), продавец обязан *передать покупателю товар свободный от прав и притязаний других лиц* (ст. 460 ГК РФ), то есть он не должен находиться во владении и/или пользовании по договору аренды, договору ссуды, не должен быть обременен залогом, а также находиться под арестом¹.

Если покупателю был передан такой товар, то покупатель вправе, узнав о притязании других лиц, отказаться от договора и потребовать возмещения убытков. Если покупатель не желает отказываться от договора, он вправе потребовать уменьшения суммы покупной цены.



.....
Эвикция – изъятие товара у покупателя по иску третьего лица.

Она может произойти: когда продавец передал товар, собственником которого он не является; когда товар был обременен залогом; когда имущество находится под арестом, как предмет возможного взыскания. Во всех этих случаях покупатель обязан уведомить продавца о том, что к нему предъявлены такие требования, и привлечь его к участию в деле в качестве третьего лица на стороне ответчика без заявления самостоятельных требований. В этом случае продавец обязан принять участие в деле. Третье лицо на стороне ответчика по-

¹Баринов Н. А., Бевзюк Е. А., Беляев М. А. ...Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (постатейный). Подготовлен для КонсультантПлюс. Комментарий к ст. 460 ГК РФ // СПС «КонсультантПлюс».

могает ответчику защититься против исковых требований, сообщая суду те обстоятельства, которые сам ответчик может не знать. Третье лицо не может, например, заявить о применении исковой давности, но может сказать об этом ответчику.

В случае изъятия товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований (п. 1 ст. 461 ГК РФ).

Продавец обязан передать покупателю товар в *обусловленном договором количестве*. Если продавец передал товар в *большем* количестве, то у покупателя возникают альтернативные права: покупатель может отказаться от товаров, переданных сверх согласованного количества, не оплачивая его; а может принять товар в превышающем количестве, оплатив его по установленной договором цене (п. 2 ст. 466 ГК РФ). Закон при этом обязывает покупателя уведомить о поставке товара сверх согласованного количества и выждать в течение разумного срока распоряжение продавца этим товаром.

Если продавец передал товар в *меньшем* количестве, покупатель вправе потребовать передать недостающее количество товара либо отказаться от переданного товара и от его оплаты, а если товар оплачен, потребовать возврата уплаченной денежной суммы (п. 1 ст. 466 ГК РФ).

В тех случаях, когда *продавец вообще не передает товар*, то правовое последствие зависит от того, является ли товар индивидуально-определенной вещью либо это родовая вещь.

Если товар – индивидуально-определенная вещь, то покупатель вправе требовать ее передачи через суд в порядке ст. 398 ГК РФ. Если предмет договора является родовой вещью, то покупатель вправе отказаться от договора и потребовать возмещения убытков.

Если по условиям договора товар должен передаваться в ассортименте, то продавец обязан передать товар по согласованным позициям ассортимента

(п. 1 ст. 467 ГК РФ). *Ассортимент* – это дифференциация родового товара определенного наименования по отдельным видовым показателям (расцветка, фасон, марка и т. д.). Условие об ассортименте не является существенным, но должно быть согласовано в договоре. Если договором ассортимент не согласован, то у продавца есть право выбора:

- Продавец может самостоятельно определить ассортимент из известных ему потребностей покупателя.
- Продавец может отказаться от договора (п. 2 ст. 467 ГК РФ).

Последствия нарушения условия об ассортименте установлены в ст. 468 ГК РФ. Если продавец поставил товар по несогласованным позициям ассортимента, покупатель вправе отказаться от товара либо принять этот товар, оплатив его по установленной договором цене.

Продавец обязан передать покупателю товар надлежащего качества (п. 1 ст. 469 ГК РФ). Качество товара в соответствии с ГК РФ – это пригодность его для целей его фактического использования¹.

Способы определения качества товара:

1. По договору: «по описанию» – перечень потребительских свойств и эксплуатационных характеристик товара, которым он должен соответствовать на момент передачи покупателю; «по образцу» – эталонное изделие, потребительским свойством и эксплуатационным характеристикам которого должен соответствовать передаваемый товар.
2. Техничко-нормативный. Используется при передачи родового товара. Основные условия качества определяются нормативными и технико-нормативными актами: ГОСТами, техническими условиями.
3. Если качество не определено одним из этих способов, то передаваемый товар должен быть пригодным для целей, для которых товар та-

¹Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: в 3 т. / под ред. П. В. Крашенинникова. М.: Статут, 2011. Т. 1. Комментарий к ст. 469 // СПС «КонсультантПлюс».

кого рода обычно используется (п. 2 ст. 469 ГК РФ), т. е. соответствовать «обычно предъявляемым» требованиям.

Гарантия качества устанавливается на определенный срок.

Сроки:

- Срок службы. Устанавливается только изготовителем. В течение этого срока изготовитель гарантирует безопасную эксплуатацию товара и товар будет соответствовать предъявляемым требованиям.
- Гарантийный срок (ст. 471 ГК РФ). Устанавливается продавцом, обычно не совпадает со сроком службы. В течение гарантийного срока продавец гарантирует соответствие товара предъявляемым требованиям и принимает на себя обязанность по замене или возврату товара.
- Срок годности (ст. 472 ГК РФ). Устанавливается для потребляемых товаров, на которые невозможно установить ни сроки службы, ни гарантийные сроки.

Последствия передачи товара ненадлежащего качества (ст. 475 ГК РФ).

Виды недостатков товаров:

- *явные* – те недостатки, которые покупатель обнаружил или должен был обнаружить;
- *объявленные продавцом* – те недостатки, о которых продавец в надлежащей форме известил покупателя;
- *скрытые* – те недостатки, которые невозможно обнаружить при осмотре, которые выявляются уже после покупки товара, в процессе эксплуатации.

За явные и объявленные недостатки продавец по общему правилу не отвечает. При скрытых недостатках последствия зависят от того, являются ли они обычными или существенными.

Существенными являются:

- неустранимые недостатки;
- недостатки, которые устранимы, но проявляются неоднократно;
- недостатки устранимы, но для устранения требуются значительные затраты средств (если стоимость восстановительного ремонта равна половине или более половины цены товара) и времени (необходимость значительных затрат времени для устранения недостатков доказывает покупатель, критерий имеет субъективный характер).

При обнаружении *обычных недостатков* покупатель по своему выбору вправе:

- 1) потребовать устранения этих недостатков;
- 2) потребовать соразмерного уменьшения покупной цены;
- 3) самостоятельно устранить недостатки и возложить расходы на продавца (п. 1 ст. 475 ГК РФ).

При выявлении *существенных недостатков* покупатель вправе:

- 1) потребовать замены товара на аналогичный либо замены на другой товар, но с соответствующим перерасчетом;
- 2) отказаться от договора, потребовав возврата покупной цены и возмещения убытков (п. 2 ст. 475 ГК РФ).



.....
 Видео в электронном курсе: К вопросу о согласовании качества товара и значении гарантийного срока в договоре купли-продажи.

Обязанности покупателя.

Основными обязанностями покупателя по договору купли-продажи являются:

1. *Принятие товара (ст. 484 ГК РФ)*. По общему правилу покупатель обязан принять товар. Исключения составляют случаи, когда он вправе либо потребовать замены товара, либо отказаться от договора купли-продажи. Только в этом случае отказ от принятия товара будет являться правомерным. По правовой природе принятие товара является сделкой. Последствия такой сделки состоят в прекращении такой обязанности у покупателя; у продавца возникает право требовать оплаты товара после его передачи.

Если покупатель не принимает товар или отказывается его принять без достаточных к тому правовых оснований, то продавцу предоставляется возможность предъявлять альтернативные требования:

- 1) принудительной передачи товара в судебном порядке;
- 2) отказаться от договора и возместить причиненные этим убытки.

2. *Оплата товара (ст. 486 ГК РФ)*. Покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено ГК РФ, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства.

По общему правилу покупатель обязан уплатить цену товара полностью. Договором купли-продажи может быть предусмотрена рассрочка оплаты товара.



.....
Способы оплаты: предварительная оплата; оплата товара в кредит или в рассрочку.

Предварительная оплата (ст. 487 ГК РФ). Если такой порядок оплаты установлен договором, то стороны должны согласовать размер предоплаты и сроки ее внесения. Если эти условия договором не предусмотрены, покупатель обязан внести ее в полном объеме в течение разумного срока, если срок предоплаты определен моментом востребования, то по истечении 7 дней с момента заявления требования продавцом.

Если покупатель не вносит предоплату товара, то продавец вправе либо приостановить исполнение своих обязанностей, либо отказаться от договора.

Оплата товара после его передачи: оплата в кредит (ст. 488 ГК РФ) или в рассрочку (ст. 489 ГК РФ). При оплате товара в кредит покупатель обязан полностью оплатить товар в установленный договором срок. При оплате товара в рассрочку сумма покупной цены вносится «рассроченными» платежами, а существенным условием такого договора является условие о периодах оплаты, график рассроченных платежей является неотъемлемой частью договора. И в том и в другом случае продавец выступает в качестве займодавца, т. е. передав покупателю еще не оплаченный товар, он «кредитует» его на сумму оплаты (товарный кредит) – к отношениям сторон применяются правила главы 42 «Договор займа» в непротиворечащей части. Обеспечением исполнения денежных обязательств в этих случаях является предусмотренное п. 5 ст. 488 ГК РФ право законного залога продавца в отношении переданного товара.

В случае неисполнения покупателем своих обязанностей по оплате товара в кредит или в рассрочку, продавец вправе либо потребовать оплаты товара в принудительном порядке с процентами по ст. 395, либо потребовать возврата товара за исключением случаев, когда товар был оплачен более чем наполовину.

В качестве гарантии оплаты товара может выступать условие договора купли-продажи о том, что право собственности на переданный товар сохраняется за продавцом до момента полной оплаты товара либо до момента наступления иных указанных в договоре обстоятельств. При наличии такого условия покупатель является только титульным владельцем товара и не вправе распоряжаться им.

3. Информационная обязанность (ст. 483 ГК РФ). Покупатель при наличии следующих нарушений договора по количеству, качеству, ассортименту, комплектности, по таре и упаковке обязан в надлежащей форме известить продавца о ненадлежащем исполнении обязанности. Срок такого извещения может

быть установлен законом или договором. При его отсутствии используется категория разумного срока. Обязанность возникает с того момента, когда покупатель фактически обнаружил соответствующее нарушение. Нормы п. 2 ст. 483 ГК РФ предусматривают неблагоприятные последствия для покупателя при неисполнении этой обязанности в виде отказа продавца от удовлетворения его требований (как полностью, так и частично) при условии, если продавец докажет, что неполучение им такого извещения объективно повлекло невозможность добровольного удовлетворения требований покупателя либо это повлекло для него необходимость несения несоразмерных расходов для удовлетворения таких требований. Если же продавец знал или должен был знать о том, что нарушаются условия договора, то в этом случае бремя доказывания возлагается на покупателя.

1.2 Договор розничной купли-продажи



.....

Договор розничной купли-продажи – это соглашение, в силу которого продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу, обязуется передать покупателю товар, предназначенный для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с осуществлением предпринимательской деятельности.

.....

Существенные условия договора:

1. *Предмет.* Предметом договора могут выступать только движимые вещи, недвижимость не может быть предметом такого договора. Предметом договора могут выступать только товары, реализуемые в розничной сети.
2. *Цена* в отличие от общих правил о договоре купли-продажи является существенным условием договора розничной купли-продажи. Она

определяется исключительно продавцом и не подлежит изменению при продаже конкретному покупателю.

Признаки договора:

1. *Специальный субъектный состав*: на стороне продавца выступает индивидуальный предприниматель без образования юридического лица или коммерческая организация, на стороне покупателя – другое лицо. Юридическое лицо (ЮЛ) может быть покупателем в таком договоре, если приобретает товар в розничной сети не в целях коммерческого использования (приобретение канцелярских товаров).



.....

Если покупателем в договоре выступает физическое лицо, то на данные отношения распространяется действие Закона «О защите прав потребителей»¹.

.....

Следует обратить внимание, что статус покупателя и статус потребителя с точки зрения толкования Закона «О защите прав потребителей» не тождественны. Покупатель – гражданин, который заключил договор розничной купли-продажи, он же имеет статус потребителя. Однако потребителями признаются и те граждане, которые не имеют статуса покупателя (не выступали стороной по договору), но которые используют приобретенный товар (например, товар, который был подарен).

2. *Цель приобретения товара* – личное потребление.

3. *Публичный характер договора*. К нему применяются правила ст. 426 ГК РФ.

Форма договора (ст. 493 ГК РФ). Договор розничной купли-продажи считается заключенным в надлежащей форме с момента выдачи покупателю кассового или товарного чека либо иного финансового документа, подтвер-

¹О защите прав потребителей: ФЗ РФ от 07.02.1992 N 2300-1 // СЗ РФ. 15.01.1996. N 3. Ст. 140 // СПС «КонсультантПлюс».

ждающего оплату товара. Воля сторон может находить свое выражение в устной форме (ст. 159 ГК РФ) либо путем совершения конклюдентных действий (п. 2 ст. 158 ГК РФ).

Отдельные разновидности договора розничной купли-продажи могут заключаться и в письменной форме. Доказательствами заключения такого договора являются кассовые чеки, квитанции, гарантийные талоны, которые прямо свидетельствуют о приобретении товара у конкретного розничного продавца. Отсутствие у покупателя указанных документов в отступление от общего правила п. 2 ст. 162 ГК РФ не лишает его возможности в случае предъявления к продавцу исковых требований ссылаться на показания свидетелей.

Особенностью договора розничной купли-продажи является наличие у продавца дополнительной обязанности, не предусмотренной общими правилами о купле-продаже: *информационная обязанность*.

Информационная обязанность (ст. 495 ГК РФ). Эта обязанность продавца является преддоговорной, т. е. возникает до момента заключения договора. Продавец обязан еще до заключения договора предоставить покупателю полную, необходимую и достоверную информацию о продаваемом товаре, установленную нормативными актами. Покупатель имеет право до заключения договора осмотреть товар, потребовать, чтобы в его присутствии продавец разъяснил свойства товара и продемонстрировал порядок и правила пользования им. Информация должна быть доведена до сведения покупателя в письменной форме: инструкция, аннотация, на русском языке. Если подобный документ составлен на другом языке, то информация представлена в ненадлежащей форме.

При нарушении информационной обязанности продавцом покупатель вправе (п. 3 ст. 495 ГК РФ):

- потребовать возмещения убытков, вызванных необоснованным уклонением от заключения договора розничной купли-продажи;

- при заключении договора в разумный срок отказаться от его исполнения, потребовать возврата уплаченной за товар суммы и возмещения других убытков.

Продавец также несет ответственность за недостатки товара, возникшие после его передачи покупателю, если они возникли в связи с отсутствием у него такой информации.

По договору розничной купли-продажи покупателю предоставлены дополнительные права:

- на обмен товара надлежащего качества. Покупатель вправе в течение четырнадцати дней с момента передачи ему недовольственного товара, если более длительный срок не объявлен продавцом, обменять купленный товар на аналогичный товар других размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектации, произведя в случае разницы в цене необходимый перерасчет с продавцом;
- на возврат товара и возврат уплаченной суммы при невозможности обменять товар (п. 1 ст. 502 ГК РФ).

Данное право покупателя ничем не обусловлено, и соответствующее требование может быть заявлено при желании покупателя.

Перечень товаров, в отношении которых право на обмен и возврат товара надлежащего качества отсутствует, определен Правительством РФ¹.

Разновидности договора розничной купли-продажи:

- *С условием о принятии товара покупателем в определенный срок (ст. 496 ГК РФ).* Договор является срочным. С момента заключения такого договора и вплоть до его исполнения продавец обязан воздерживаться от продажи этого товара другому лицу. Неявка покупателя

¹См.: Постановление Правительства РФ от 19.01.1998 N 55 «Об утверждении Правил продажи отдельных видов товаров, перечня товаров длительного пользования, на которые не распространяется требование покупателя о безвозмездном предоставлении ему на период ремонта или замены аналогичного товара, и перечня недовольственных товаров надлежащего качества, не подлежащих возврату или обмену на аналогичный товар других размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектации» // СЗ РФ. 6.01.1998. N 4. Ст. 482 // СПС «КонсультантПлюс».

за товаром в оговоренный срок расценивается как отказ от договора. При этом покупатель вправе требовать возврата суммы покупной цены.

- *Розничная купля-продажа по образцам либо дистанционным способом (ст. 497 ГК РФ).* Особенностью заключения такого договора является тот факт, что покупатель видит не сам товар, а только его образец либо знакомится со сведениями о товаре по описаниям или каталогам и др. Покупатель лишен возможности осмотреть и/или проверить товар. Здесь также не совпадают моменты заключения и исполнения договора. У продавца возникает дополнительная обязанность доставить товар в место, указанное покупателем, а если оно не указано – по месту жительства покупателя-физического лица либо в место нахождения покупателя-юридического лица. В этом случае договор, как правило, заключается в письменной форме.
- *Розничная продажа с использованием автоматов (ст. 498 ГК РФ).* Обязанность продавца сводится к обеспечению наполняемости и технической исправности.

Розничная продажа с условием доставки товара (ст. 499 ГК РФ).

Розничная найм-продажа (ст. 501 ГК РФ). Смысл этого договора состоит в том, что покупатель не сразу становится собственником товара, а до момента полной оплаты товара владеет и пользуется им на законных основаниях (как арендатор). К отношениям сторон применяются соответствующие нормы о правах и обязанностях арендатора, закрепленные в §1 и 2 гл. 34 ГК РФ.

1.3 Договор поставки товаров



.....

Договор поставки товара (ст. 506 ГК РФ) – это соглашение, в силу которого поставщик, т. е. продавец, осуществляющий пред-

принимательскую деятельность, обязуется в обусловленный срок передать закупаемые и производимые им товары покупателю для использования в предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным потреблением.

.....

Признаки договора поставки товаров:

1. *Специальный субъектный состав:* поставщиком всегда выступает субъект предпринимательской деятельности, который либо производит товары (изготовитель), либо приобретает крупные партии товаров у изготовителей, импортеров с целью дальнейшей перепродажи; *покупателем* же не обязательно должен выступать субъект предпринимательской деятельности, им также может быть некоммерческая организация либо публично-правовое образование.
2. *Предмет договора:* товары, которые производятся или закупаются поставщиком для последующей перепродажи. По общему правилу предметом выступают родовые вещи, хотя закон не исключает, что предметом могут быть и индивидуально определенные вещи. Не может быть предметом договора объект недвижимости. Предметом договора не может выступать сельскохозяйственная продукция, не прошедшая переработку: урожай и скот, в данном случае заключается иной вид договора: договор контрактации (ст. п. 1.5 пособия).
3. К особенностям договора следует отнести и *специальный порядок его заключения (ст. 507 ГК РФ)*. Сторона, предложившая заключить договор и получившая от другой стороны предложение о согласовании этих условий, должна в течение тридцати дней со дня получения этого предложения принять меры по согласованию соответствующих условий договора либо письменно уведомить другую сторону об отказе от его заключения. При непринятии мер по урегулированию разногласий

такая сторона обязана возместить убытки, возникшие у другой стороны вследствие этого.

Существенные условия договора:

1. *Предмет.* Предметом договора поставки выступают исключительно движимые вещи. Обычно ими являются товары, определенные родовыми признаками. Однако законодатель не исключает, что предметом могут быть и индивидуально определенные вещи. Не может быть предметом договора объект недвижимости.
2. *Срок договора.* Вопрос о том, является ли срок поставки существенным условием договора, является дискуссионным в литературе. Формулировка ст. 506 ГК РФ «обязуется передать в обусловленный срок или сроки» позволяет некоторым авторам признать срок существенным условием договора поставки¹.



.....
 Но срок договора поставки не является существенным условием.

Об этом свидетельствует ст. 508 ГК РФ, которая говорит о возможности применения диспозитивных правил при отсутствии согласования о периодах поставки, а именно, что если из договора следует, что поставка должна осуществляться в согласованные сроки и сроки эти не были согласованы, то это не освобождает поставщика от исполнения обязательства и он обязан поставлять товары равными партиями ежемесячно. Таким образом, норма о сроках является обычной. Данный вывод подтверждается и судебной практикой².

¹Чаусская О. А. Гражданское право: учебник для студентов образовательных учреждений среднего профессионального образования. М.: Дашков и К, 2007. 480 с. Гл. 14 §3 // СПС «КонсультантПлюс».

²См.: пункт 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.10.1997 N 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением Положений Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре поставки» // СПС «КонсультантПлюс».

Права и обязанности поставщика.

Ключевой обязанностью поставщика является *передача товара покупателю (получателю)*. В поставочных правоотношениях передача товара осуществляется следующими способами:

- доставка товара (вид транспорта, условия об оплате должны определяться в договоре);
- отгрузка товара первому перевозчику;
- выборка товаров, т. е. получение товаров покупателем (получателем) в месте нахождения поставщика (п. 2 ст. 510 ГК РФ).

Поставщик обязан отгружать или передавать товары покупателю, указанному в договоре, либо указанному в договоре лицу (получателю). В случае если товар должен быть доставлен получателю, получатель в таком договоре является третьим лицом, в отношении которого поставщик обязан исполнить свою обязанность. К отношениям между поставщиком и получателем в части, не урегулированной договором и специальными правилами о поставке, применяются правила ст. 430 ГК РФ: договор в пользу третьего лица. При этом третьи лица в этом случае должны быть указаны в самом договоре, при этом здесь возникает вопрос о конкретизации третьего лица.

Если *поставка предусмотрена периодами*, количество поставляемых партий в каждом периоде должно соответствовать условиям договора. В этом случае при недопоставке в каждом периоде поставщик обязан восполнить недопоставку в следующем периоде (ст. 511 ГК РФ). Важно, что в случае, когда товары отгружаются поставщиком нескольким получателям, указанным в договоре поставки, товары, поставленные одному получателю сверх количества, предусмотренного в договоре или отгрузочной разрядке, не засчитываются в покрытие недопоставки другим получателям, если иное не предусмотрено в договоре.

Если по договору поставки товары поставляются *в определенном ассортименте*, то поставка товаров одного наименования в большем количестве не

засчитывается в покрытие недопоставки товаров другого наименования, входящих в тот же ассортимент (п. 2 ст. 512 ГК РФ).

Обязанности покупателя.

1. *Покупатель обязан оплатить товар.* Порядок и форма расчетов указываются в договоре поставки. Если соглашением сторон порядок и форма расчетов не определены, то расчеты осуществляются платежными поручениями (п. 1 ст. 516 ГК РФ).
2. *Покупатель обязан принять товар.* Порядок принятия товаров может устанавливаться в договоре и/или обычно предъявляемыми требованиями. На практике при крупных оптовых поставках часто используются две инструкции: Инструкция о порядке приемки продукции производственно-технического назначения и товаров народного потребления по количеству, утверждена Постановлением Госарбитража СССР от 15.06.65 N П-6; Инструкция о порядке приемки продукции производственно-технического назначения и товаров народного потребления по качеству утверждена Госарбитражем от 25.04.66 N П-7¹.

Порядок приемки товаров, установленный данными инструкциями, подлежит применению только в случаях, когда это предусмотрено договором поставки².

Последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами договора поставки товара своих обязанностей.

Если после проверки товара по количеству, качеству или ассортименту покупатель выявил недостатки и несоответствия, он вправе отказаться от по-

¹СПС «КонсультантПлюс».

²См. пункт 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.10.1997 N 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением Положений Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре поставки» // СПС «КонсультантПлюс».

ставленных товаров и их не оплачивать, но он обязан совершить следующие действия:

- незамедлительно в письменной форме уведомить поставщика об отказе от поставленных товаров с обоснованием причин отказа;
- принять этот товар на ответственное хранение.

Поставщик, уведомленный покупателем, обязан:

- Вывезти товар с места ответственного хранения либо распорядиться товаром иным образом: он может дать покупателю поручение продать этот товар или переадресовать этот товар другому лицу. Но в любом случае поставщик обязан возместить все расходы, связанные с ответственным хранением товара.
- Если поставщик не вывезет товар либо не распорядится им в разумный срок, то покупатель вправе этот товар продать. Из вырученной суммы он вправе удержать необходимые суммы, связанные с возмещением его расходов по ответственному хранению и с реализацией товара.
- Если был поставлен товар ненадлежащего качества или товар некомплектный, то покупатель обязан незамедлительно известить об этом поставщика. В этом случае поставщику предоставляется право своевременно заменить некачественный товар либо доукомплектовать его. В случае замены либо доукомплектования товара поставщиком покупатель лишается права требовать применения санкций, предусмотренных ст. ст. 475, 480 ГК РФ.
- Нормы ст. 520 ГК РФ предоставляют покупателю возможность в случае, когда переданные товары не соответствуют условиям по количеству, качеству или комплектности, не расторгая договор со своим поставщиком, приобретать товары у других поставщиков. При этом расходы, связанные с таким приобретением, возлагаются на поставщика, при условии, если покупатель докажет, что они являются необ-

ходимыми и разумными. Разумной считается такая цена приобретения, которая не превышает цену товара, которая была согласована с поставщиком, более чем на половину. Суд учитывает также такие обстоятельства, как территориальная разобщенность, наличие таких же товаров в данном регионе.

- Покупатель вправе отказаться от некачественных товаров или от некомплектных товаров, а если они уже были оплачены, то потребовать возврата суммы покупной цены.

Односторонний отказ от договора поставки.

В отличие от общего правила ст. 310 ГК РФ, в соответствии с которым односторонний отказ или одностороннее изменение обязательства не допускаются, ст. 523 ГК РФ устанавливают прямо противоположную норму: односторонний отказ от исполнения договора поставки (полностью или частично) или одностороннее его изменение допускаются в случае существенного нарушения договора одной из сторон (п. 1 ст. 523 ГК РФ). При этом законодатель признал *существенными нарушениями со стороны поставщика*:

- поставку товаров ненадлежащего качества с недостатками, которые не могут быть устранены в приемлемый для покупателя срок;
- неоднократное нарушение сроков поставки товаров.

Существенные нарушения со стороны покупателя:

- неоднократное нарушение сроков оплаты товаров;
- неоднократная невыборка товаров.

При этом потерпевшей стороне нет необходимости обращаться с иском в суд, достаточно направить нарушителю письменный обоснованный отказ от договора. Договор поставки считается измененным или расторгнутым с момента получения стороной уведомления другой стороны об одностороннем отказе от исполнения договора полностью или частично, если иной срок расторжения

или изменения договора не предусмотрен в уведомлении либо не определен соглашением сторон.

1.4 Договор поставки товара для государственных и муниципальных нужд



.....

Договор поставки товаров для государственных и муниципальных нужд – это соглашение, в силу которого поставщик, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется передать в государственную или муниципальную собственность производимые или закупаемые им товары государственному или муниципальному заказчику или указанному им лицу (получателю) для использования исключительно для удовлетворения государственных или муниципальных нужд.

.....

Данный договор является разновидностью договора поставки товара, поэтому помимо норм ст. ст. 525–534 ГК РФ к отношениям сторон применяются нормы параграфа 3 гл. 30 ГК РФ.

Признаки договора поставки товаров для государственных и муниципальных нужд:

1. Специальная *цель* договора – она обусловлена потребностями публично-правовых образований (РФ, субъектов РФ и муниципальных образований) в товарах для удовлетворения соответствующих нужд. *Государственные нужды, а также нужды субъектов РФ* представляют собой осуществление функций и полномочий государственных органов РФ (органов власти субъектов РФ); осуществление функций государственными заказчиками. Общим признаком этих нужд выступает то, что они обеспечиваются за счет средств федерального и регионального бюджетов. *Муниципальные нужды* – это потребности муниципальных образований и муниципальных заказчиков при решении вопросов са-

моуправления и иных вопросов местного значения; это обеспечение функций, которые были делегированы органами местного самоуправления либо федеральными органами исполнительной власти, или органами субъекта РФ на основании как федеральных, так и региональных законов.

2. Специальный субъектный состав: на стороне покупателя выступает «государственный и муниципальный заказчик». В качестве *государственного заказчика* могут выступать:

- органы государственной власти РФ или субъекты РФ;
- федеральные или региональные бюджетные учреждения;
- государственные внебюджетные фонды (Пенсионный Фонд, Фонд ОМС и социального страхования);
- федеральное казенное предприятие.

Муниципальный заказчик – органы местного самоуправления и муниципальные бюджетные учреждения.

Бюджетные учреждения, которые не наделены функциями госзаказчика, могут выступать только в качестве получателей.

Контрагентом государственного или муниципального заказчика может быть любой субъект предпринимательской деятельности¹. Иностранные поставщики – импортеры – могут участвовать в конкурсе на размещение заказов, но только в том случае, когда необходимые товары в России не производятся либо использование своих поставщиков нецелесообразно.

3. Специальная нормативная база регулирования отношений по размещению заказов на поставки товаров для государственных и муниципальных нужд. В настоящее время действует ФЗ N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципаль-

¹Федеральная антимонопольная служба и Общероссийская общественная организация малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ» разработали совместно «Методическое пособие для предпринимателей, участвующих в государственных и муниципальных закупках», которые помогут предпринимателям, принимающим участие в государственных и муниципальных закупках. В пособии разъясняется порядок подготовки и участие в государственных и муниципальных закупках, а также способы и порядок обжалования неправомерных решений государственных и муниципальных заказчиков.

ных нужд»¹ (далее – ФЗ N 44), который в большей части вступает в силу с 01.01.14 г., а полностью начнет действовать с 01.01.17 г. Данный закон поэтапно заменяет действующий ранее ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнении работ и оказании услуг для государственных и муниципальных нужд» от 27.06.05 N 94 (далее – ФЗ N 94). Если ФЗ N 94 регулировал только порядок размещения заказов, но не их исполнение, то ФЗ N 44 будет осуществлять комплексное регулирование заключения и исполнения контрактов на поставку товаров для государственных и муниципальных нужд. К 2017 г. в России планируется создать единую федеральную контрактную систему в сфере закупок товара. Правила ФЗ N 44 применяются к тем правоотношениям, которые возникли после вступления его в силу. Отдельные положения вступили в силу с 1 января 2014 года. ФЗ N 44 изменяет и далее конкретизирует порядок определения поставщиков².

Под определением поставщика понимается совокупность действий заказчиков, начиная с размещения извещения о закупке и заканчивая собственно заключением государственного или муниципального контракта.

Согласно ст. 24 этого закона возможны следующие способы определения поставщиков:

- Открытый конкурс.
- Конкурс с ограниченным участием.
- Двухэтапный конкурс.
- Электронный аукцион.
- Запрос котировок цен.
- Запрос предложений.

¹Федеральный закон от 05.04.2013 N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // СЗ РФ. 08.04.2013. N 14. Ст. 1652 // СПС «КонсультантПлюс».

²Подробнее о правовом регулировании государственных и муниципальных закупок см.: Борисов А. Н., Трефилова Т. Н. Комментарий к Федеральному закону «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (постатейный). М.: Деловой двор, 2014. 664 с. // СПС «КонсультантПлюс»; Лобов А. Ю. Сравнительная характеристика Закона о размещении заказов и Закона о контрактной системе // СПС «КонсультантПлюс». 2013.

- Закрытый конкурс.
- Закрытый конкурс с ограниченным участием.
- Закрытый двухэтапный конкурс.
- Закрытый аукцион.
- Закупка у единственного поставщика.

Основные нововведения ФЗ N 44 касаются введения особенностей исполнения государственных и муниципальных контрактов, уточнения оснований и порядка их изменения и расторжения. Закон также вводит мониторинг закупок, которые обеспечиваются Министерством экономического развития. Помимо этого закон предусматривает проведения аудита в сфере закупок. Функции по аудиту будут осуществляться Счетной палатой РФ. Контроль в сфере закупок возлагается на федеральную антимонопольную службу.

1.5 Договор контрактации



.....

Договор контрактации – соглашение, в силу которого одна сторона – производитель товарной сельскохозяйственной продукции – обязуется передать выращенную или произведенную им продукцию другой стороне – заготовителю, осуществляющему деятельность по ее дальнейшей переработке или перепродаже (п. 1 ст. 535 ГК РФ).

.....

К отношениям по договору контрактации, не урегулированным специальными правилами о данном виде договора, применяются правила о договоре поставки, а в соответствующих случаях о поставке товаров для государственных нужд.

Признаки договора контрактации:

1. *Субъектный состав:* поставщиком выступает производитель сельскохозяйственной продукции. Судебная практика признает, что на сто-

роне поставщика может выступать и некоммерческая организация, которая реализует излишки своего производства. Покупатель – всегда коммерческая организация, которая приобретает продукцию не для личных нужд¹.

2. *Предмет договора* – только такая продукция, которая не прошла переработку, например урожай зерна, живой скот или птица. Если подобная продукция прошла первичную обработку, к таким отношениям следует применять договор поставки. Существенным условием такого договора является ассортимент товара.
3. *Особый способ исполнения* – всегда выборка. Сельскохозяйственный производитель обязан к установленному сроку вырастить продукцию, предоставить ее в распоряжение заготовителю, а он обязан в срок ее вывезти за свой счет.
4. *Ответственность сторон* – в отличие от других субъектов предпринимательской деятельности сельскохозяйственный производитель отвечает за неисполнение своих обязательств исключительно *при наличии вины* (ст. 538 ГК РФ). Положения п. 3 ст. 401 ГК РФ, закрепляющие безвиновную ответственность предпринимателя, на него не распространяются. Он может ссылаться на отсутствие финансовых средств, необходимых товаров и на обстоятельства, исключаящие его ответственность, которые не попадают под признаки непреодолимой силы: неблагоприятная погодная обстановка. А заготовитель отвечает как обычный предприниматель, т. е. вправе ссылаться только на действие непреодолимой силы.

¹Специальные правила о закупках и поставках продукции для государственных нужд устанавливает Федеральный закон от 02.12.1994 N 53-ФЗ «О закупках и поставках сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия для государственных нужд» // СЗ РФ. 05.12.1994. N 32. Ст. 3303.

1.6 Договор энергоснабжения



.....

Договор энергоснабжения – это соглашение, в силу которого продавец (энергоснабжающая организация) обязуется подавать через присоединенную сеть энергию другой стороне – покупателю (абонент или потребитель), а покупатель обязуется соблюдать установленный договором режим потребления и обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность приборов учета и контроля потребления энергии и иного сопутствующего оборудования (п. 1 ст. 539 ГК РФ).

.....



.....

Договор энергоснабжения – это самостоятельный вид договора купли-продажи, конструкция которого закреплена нормами параграфа 6 гл. 30 ГК РФ.

.....

Признаки договора энергоснабжения:

1. *Предмет договора*, которым выступает энергия. В гражданском обороте энергия является товарной ценностью и характеризуется следующим:

- энергия – это бестелесная вещь, не имеющая предметной формы. Предметную форму могут иметь энергоносители: нефть, газ и др.;
- энергия является потребляемым объектом, поэтому подача энергии продавцом сопровождается ее одновременным потреблением со стороны покупателя, а покупатель именуется в договоре потребителем.

Предметом договора энергоснабжения может быть только такая энергия, которая способна подаваться на расстояние через присоединенную сеть. Этими свойствами обладает электрическая энергия, в определенном случае тепловая. Поскольку предметом сетевой подачи могут быть не только эти виды энергии,

но и отдельные виды энергоносителей, способные двигаться по сети самостоятельно, в том числе за счет создания определенных технических условий.

2. *Особый способ исполнения договора* – только через присоединенную сеть. Именно поэтому энергия не передается, а подается, а также принимается потребителем посредством совершения потребителем самостоятельных действий. Поэтому продавец обязан обеспечивать наличие энергии в сети. Внесетевая продажа энергии в аккумулярованном виде является предметом договора поставки. При этом сама присоединенная сеть, представляет собой единый технологический комплекс (статья 133.1 ГК РФ), принадлежащий потребителю. Это, прежде всего, линия подачи, принимающая аппаратура и приборы контроля и учета. Его наличие у потребителя – одно из условий такого договора (п. 2 ст. 539 ГК РФ).

3. *Специальный субъектный состав*. Продавец в таком договоре называется энергоснабжающей организацией (ЭСО). Различают два типа: энергогенерирующие и энергосбытовые компании. Покупателем может быть любой субъект гражданского права.

Договор энергоснабжения подлежит заключению в простой письменной форме. Этот договор является публичным (ст. 426 ГК РФ). Лицо, намеренное заключить такой договор, направляет поставщику или ЭСО заявку на подключение с приложением всех необходимых документов, которые подтверждают наличие условий для подключения и соответственно для заключения такого договора, а именно: как то наличие энергопринимающих устройств, их присоединение к сети, техническое состояние этих устройств, наличие приборов контроля и учета, их состояние.

Если договор заключается между двумя энергоснабжающими организациями (одна из которых – поставщик, другая – потребитель), то в этом случае покупатель дополнительно предоставляет поставщику сведения о так называемых «точках поставки», в которых покупатель будет приобретать энергию у поставщика.

Если покупателем выступает гражданин, использующий энергию в личных целях, то договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети (п. 1 ст. 540 ГК РФ). По общему правилу такой договор считается заключенным на неопределенный срок и может быть изменен или расторгнут в одностороннем порядке потребителем при условии уведомления об этом энергоснабжающей организации и полной оплаты использованной энергии (п. 1 ст. 546 ГК РФ).

Продавец (ЭСО) обязан подавать энергию в определенном количестве и надлежащего качества. *Условие о количестве* поставляемой энергии может быть существенным, однако не во всех случаях. Так, если в качестве покупателя выступают граждане-потребители и исполнители коммунальных услуг, которые в свою очередь приобретают электрическую энергию для обеспечения граждан-потребителей, то для данных субъектов количество энергии не определяется. Они вправе потреблять энергию в необходимом количестве (п. 3 ст. 541 ГК РФ).

В отношении иных лиц в договоре энергоснабжения устанавливается лимит потребления, т. е. указание на количество потребления, которое подается в пределах определенного периода. При сверхлимитном потреблении энергии применяются повышающие коэффициенты ее оплаты. Такие субъекты могут в течение срока действия договора изменять количество энергии: увеличивать или уменьшать. Но только при условии письменного уведомления поставщика. В этом случае покупатель должен возместить поставщику расходы, которые тот понес в связи с обеспечением подачи энергии в необусловленном количестве.

Качество энергии (ст. 542 ГК РФ). Оно должно соответствовать требованиям технических регламентов. Качество электрической энергии определяется напряжением тока в сети, качество тепловой энергии – температурой и давлением. Нарушение условий о качестве позволяет покупателю требовать соответствующего перерасчета (если энергия была потреблена), а если такая

некачественная энергия не была потреблена, то потребитель вправе отказаться от оплаты.

Обязанности покупателя по договору энергоснабжения:

1. Обеспечить надлежащее состояние энергопринимающих устройств, а также приборов контроля и учета. Неисполнение этой обязанности дает поставщику право приостановить подачу энергии, а также уменьшает размер ответственности поставщика.
2. Своевременно оплачивать подаваемую энергию. По общему правилу оплате подлежит фактически потребленное количество энергии в соответствии с данными приборов учета. Цена, порядок и сроки определяются поставщиком. Просрочка в оплате, неисполнение обязанности по оплате влекут разные последствия для потребителей – граждан и иных субъектов потребления. В частности, если покупатель (не гражданин) не оплатил потребленную энергию суммарно за два и более расчетных периода, поставщик вправе ограничить режим потребления, а если покупателем выступает энергосбытовая организация, то случаи нарушения двух и более сроков платежа подряд вправе ввести ограниченный режим подачи энергии. В отношении граждан такая мера может быть применена при наличии у них задолженности по оплате более чем за шесть месяцев подряд и непогашения этой задолженности в течение одного месяца с момента получения от поставщика заявления.

Ответственность сторон по такому договору является ограниченной, т. е. упущенная выгода не взыскивается, возмещению подлежит только реальный ущерб (п. 1 ст. 547 ГК РФ). В отличие от иных субъектов предпринимательской деятельности энергоснабжающая организация в случае предъявления к ней требований, связанных с ненадлежащим исполнением этого договора, может ссылаться на отсутствие вины (п. 2 ст. 547 ГК РФ). То есть общие правила о безвинов-

ной ответственности субъектов предпринимательской деятельности к энергоснабжающим организациям не применяются.

1.7 Договор купли-продажи недвижимости



.....

Договор продажи недвижимости (ДПН) – это соглашение, в силу которого продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

.....

Единственным видообразующим признаком данного договора является его предмет, т. е. недвижимое имущество.

Существенными условиями договора являются: предмет и цена.

1. *Предмет* договора: недвижимое имущество. Легальное определение недвижимости приводится в ст. 130 ГК РФ. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.



.....

Следует обратить внимание, что с 01.09.2013 г. ГК РФ дополнен статьей 133.1 «Единый недвижимый комплекс». В соответствии с данной нормой единый недвижимый комплекс – это совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на не-

движимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. Из смысла этой нормы вытекает, что это сложная вещь – совокупность, объединенных единым назначением различных по своей сути объектов недвижимости.

.....

2. *Цена*, которая определяется соглашением сторон и может быть установлена:

- за единицу площади или иного показателя размера недвижимости;
- общая цена всего объекта недвижимости.

В качестве продавца может выступать только титульный собственник, право собственности которого зарегистрировано в установленном законом порядке, либо уполномоченное собственником лицо на основании выданной ему нотариально удостоверенной доверенности. В тех случаях, когда продавцом выступает один из супругов, на которого было зарегистрировано право собственности на приобретенный в период брака объект недвижимости, требуется нотариально удостоверенное согласие другого супруга. В соответствии с п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ другой супруг, чье нотариально удостоверенное согласие получено не было, вправе в течение одного года исковой давности, с того момента, когда он узнал о продаже или должен был узнать, вправе обратиться в суд с иском о признании такой сделки недействительной.

Форма договора простая письменная в виде единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение этой формы влечет ничтожность.

Договор всегда *консенсуальный*, то есть считается заключенным с момента подписания единого письменного документа, в котором должны быть указаны все его существенные условия.

До 1 марта 2013 г. такая разновидность этого договора, как договор продажи жилого помещения, считался региструемым. С 1 марта 2013 г. п. 2

ст. 558 ГК РФ утратил силу, такой договор не подлежит государственной регистрации.

Переход права собственности на недвижимость от продавца к покупателю подлежит обязательной государственной регистрации. Право собственности у покупателя возникает на основании сложного юридического состава: сам договор (сделка) и акт государственной регистрации.



.....

Государственная регистрация (ГР) определяется как акт уполномоченного государственного органа, который признает этот акт и подтверждает возникновение, ограничения, переход или прекращение вещных прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация осуществляется специально уполномоченными органами федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии в лице территориальных управления и отделов. Отсутствие ГР прав собственности на недвижимое имущество покупателя не является основанием для признания самого договора недействительным.

.....

После исполнения такого договора, но до государственной регистрации, покупатель признается законным владельцем данного объекта недвижимости и имеет право защищать свое владение теми же исками, которые предоставляются собственнику, в силу ст. 305 ГК РФ. При этом он не вправе распоряжаться этим имуществом.

В п. 2 ст. 551 ГК РФ закреплено правило, согласно которому исполнение такого договора до момента ГР не является основанием для изменения или прекращения отношений с третьими лицами. В судебной практике, которая существовала до 29.04.10, позиции были такими:

- 1) продавец не вправе до момента ГР распоряжаться имуществом, а если распорядился, то сделка – недействительная, т. к. продавец еще соб-

ственник. На сегодняшний день позиции таковы: если продавец заключил несколько ДКП в отношении одного и того же недвижимого имущества, то суд удовлетворит иск о ГР перехода права собственности, заявленный тем лицом, во владение которого это имущество было передано, а иные покупатели могут требовать от продавца только возмещения убытков, вызванных неисполнением ДКП;

- 2) в той же самой ситуации, если была произведена ГР в отношении одного из покупателей, то такая регистрация считается законной, а другой покупатель может только требовать возмещения от продавца убытков, вызванных неисполнением договора.

Если до ГР, но после заключения договора продавец умирает либо если продавцом является ЮЛ и оно реорганизуется. В силу ст. ст. 58, 1110, 1112 ГК РФ обязанности продавца переходят к его универсальным правопреемникам.

Следовательно, в этой ситуации покупатель вправе обратиться с иском о ГР перехода права собственности к этим правопреемникам. Может быть и такая ситуация, когда наследников нет либо если ЮЛ ликвидируется, то в этом случае покупатель вправе также обратиться с иском о государственной регистрации, первоначально это требование он может заявить в Росреестр и отказ обжаловать в суд.

Решение о принудительной ГР может быть вынесено, даже если один из участников уклоняется от такой регистрации. Поскольку ГР сопряжена с расходами, стороны могут определить в договоре порядок распределения расходов, а если не распределили – то расходы на продавце.

Исполнение договора – передача и принятие. По сути это сделка, которая требует соблюдения письменной формы (передаточный акт, может быть и другой документ, который свидетельствует о подписании сторонами). При отсутствии такого документа орган Росреестра вправе отказать в ГР. В случае уклонения одного из участников от подписания передаточного акта другая сторона

вправе также обратиться в суд. И суд может вынести решение о принудительной ГР. ДПН может быть расторгнут по соглашению сторон как до ГР, так и после.

Ответственность сторон:

- 1) принятие покупателем объекта недвижимости, не соответствующей условиям договора, не является основанием освобождения продавца от ответственности. Если покупатель выявил недостатки, он сохраняет право на расторжение договора;
- 2) если недостатки являются существенными, покупатель не может требовать замены объекта.

1.8 Договор купли-продажи предприятия



.....

Договор купли-продажи предприятия (ДПП) – соглашение, в силу которого продавец обязуется передать покупателю собственность – предприятие в целом как единый имущественный комплекс, включая все права и обязанности, связанные с предприятием, за исключением тех прав и обязанностей, которые продавец передавать не вправе.

.....

Предметом является предприятие – имущественный комплекс, используемый исключительно для осуществления предпринимательской деятельности. В его состав включаются как материальные (земельные участки, здания и сооружения, оборудование, коммуникации и подъездные пути, инвентарь, сырье и готовая продукция, денежные активы), так и нематериальные активы (обязательственные права требования, иные имущественные права, исключительные права на результаты творческой деятельности, но при условии, если они используются именно в деятельности предприятия, права на средства индивидуализации – товарные знаки, знаки обслуживания, коммерческие обозначения,

долги), связанные с деятельностью предприятия. Не могут включаться в состав предприятия те права, которые получены были продавцом на основании лицензии на осуществление соответствующей деятельности. Предметом договора может быть только предприятие в целом, по частям продавать не допускается.



.....
 Видео в электронном курсе: К вопросу о понятии предприятия.

Субъектный состав – сторонами такого договора могут быть только субъекты предпринимательской деятельности.

Порядок исполнения. Договор всегда заключается в простой письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами. До 1 марта 2013 г. он подлежал государственной регистрации. После первого марта регистрация такого договора не требуется.



.....
 Видео в электронном курсе: Об отмене государственной регистрации договоров купли-продажи предприятия.

Перед собственно продажей предприятия продавец обязан «подготовить» его к продаже. Для этого необходимо произвести полную инвентаризацию всех активов предприятия. В силу п. 1 ст. 561 ГК РФ удостоверяется состав продаваемого предприятия. Инвентаризация необходима для установления фактического наличия всех числящихся на балансе материальных и нематериальных активов, их текущего состояния (степень износа, амортизации), сохранности. Инвентаризация – один из способов оценки продаваемого предприятия. С целью такой оценки проводится аудиторская проверка. Аудиторская проверка подтверждает достоверность бухгалтерского баланса предприятия. В итоге предпродажная подготовка сводится к следующим видам действий:

- полная инвентаризация, которая завершается составлением инвентаризационного акта. Те активы, которые уже отсутствуют в наличии, те материальные активы, по которым превышен уровень амортизации, должны быть исключены из такого акта;
- составление сводного бухгалтерского баланса – в нем отражается весь состав активов и балансовая стоимость;
- уточняется состав кредиторской задолженности, завершается составлением перечня долгов;
- комплексная аудиторская проверка завершается заключением независимого аудитора.

Все вышеуказанные документы являются неотъемлемыми элементами ДПП и оформляются в виде приложения. Отсутствие любого из этих документов рассматривается как несоблюдение письменной формы договора, и здесь действует специальное последствие – п. 2 ст. 560 ГК РФ такой договор считается недействительным. Вступает в силу ДПП с момента подписания.

Передается предприятие всегда по передаточному акту, но перед его составлением продавец обязан уведомить всех кредиторов, чьи требования связаны с деятельностью предприятия, с целью получения их согласия на предстоящую продажу. Это требование объясняется тем, что поскольку в составе предприятия передаются долги по текущим обязательствам, а соответственно покупатель на себя эти долги переводит, то для перевода долга требуется согласие кредитора. Каждый кредитор должен быть уведомлен в письменной форме, в извещении необходимо указать, кому и в какие сроки будет передаваться предприятие. Ответ от каждого уведомленного кредитора должен быть получен в письменной форме (согласие или несогласие). Уведомленный кредитор, если он не согласен с продажей, обязан в течение трех месяцев с момента получения уведомления совершить следующие действия, которые уже представляют собой альтернативные возможности:

- 1) может потребовать прекращения или досрочного исполнения соответствующего обязательства и при этом потребовать возмещения всех убытков, вызванных досрочным прекращением (например, если таким кредитором выступает банк, предоставивший по кредитному договору сумму займа собственнику предприятия для приобретения оборудования, реконструкции, переоборудования активов, и к моменту продажи срок действия договора еще не истек, то банк вправе потребовать расторжения договора, возврата суммы кредита и уплаты всех процентов за оставшийся период);
- 2) может потребовать признания договора недействительным как в целом, так и в части (когда единственный кредитор). Если кредитор заявил подобное требование, это значит, что он не согласился на продажу предприятия, и он не согласен с правопреемством по своим требованиям, и он желает, чтобы должником остался продавец. Это значит, что в целом договор действителен, а в части долга – недействительный и правопреемства по нему не будет.

Если кредитор не сообщил в течение трех месяцев ничего и не заявит ни одного из вышеуказанных требований, то он считается кредитором, не давшим согласие на перевод долга, и обязанной стороной останется продавец. Если покупатель исполнит это обязательство, т. е. предоставит кредитору продавца необходимую сумму, то кредитор обязан принять такое исполнение от покупателя, суды здесь применяют п. 1 ст. 313 ГК РФ.

Если кредитор не был уведомлен о продаже, то эти же требования он может предъявить в течение одного года исковой давности с момента, когда он узнал или должен был узнать о продаже предприятия.

Когда все процедуры завершены, составляется передаточный акт в простой письменной форме. В нем необходимо указать:

- краткие сведения о продаваемом предприятии с ссылкой на договор;
- недостатки, которые будут выявлены при принятии предприятия.

Подписывается он сторонами, и с этого момента к покупателю переходят все права и обязанности.

ДПП можно предусмотреть, что за продавцом сохраняется право собственности до момента оплаты либо до наступления особых обстоятельств, указанных в самом договоре. И продавец, и покупатель несут перед кредиторами солидарную ответственность. Завершается переход права собственности государственной регистрацией.

Последствия передачи предприятия с недостатками определяются на основании общих положений о ДКП. Если предприятие было передано и принято по передаточному акту и в нем указаны сведения о выявленных недостатках либо об утраченном имуществе, то покупатель может требовать уменьшения покупной цены, либо удержав соответствующую сумму, либо потребовав возврата части уплаченной суммы. Покупатель должен за свой счет провести экспертизу и предоставить продавцу обоснованный расчет уменьшения стоимости. Продавец, которого покупатель незамедлительно уведомил о выявленных недостатках или об отсутствии отдельных видов имущества, вправе заменить некачественное оборудование или инвентарь.

По требованию покупателя договор может быть расторгнут, если в суде будет установлено, что *недостатки являются настолько существенными*, что в целом предприятие непригодно для целей использования и продавец их не устранит в сроки, приемлемые для покупателя.

Если покупатель обнаружил, что в составе предприятия ему переданы долги, которые не были указаны в договоре, в балансе, в перечне долгов, передаточном акте, и продавец о них не сообщил, то покупатель вправе также потребовать уменьшения покупной цены, если продавец не докажет, что покупатель знал об этих долгах на момент заключения договора. Это значит, что по этим долгам покупатель все равно будет рассчитываться с кредитором, поскольку здесь имеет место правопреемство.

1.9 Договор мены



.....

Договор мены (ДМ) – соглашение, в силу которого обе стороны взаимно обязуются передать друг другу в собственность вещи (товары).

.....

Оба участника этого договора одновременно выступают по отношению друг к другу *продавцами*. Признаки договора мены:

- 1) консенсуальный договор;
- 2) двусторонний договор;
- 3) возмездный договор;
- 4) относится к договорам, направленным на передачу вещей в собственность. Обмен производится товаром, поэтому если хотя бы одна из сторон взамен предоставляемого товара предоставляет другой стороне не товары, а, например, работы, услуги или имущественные права, то такой договор не может трактоваться как договор мены, что прямо следует из п. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.09.02 N 69 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены»¹. В этих случаях, имеет место смешанный (комплексный) договор.

Согласно ст. 568 ГК РФ, если из ДМ не вытекает иного, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными. Тем самым закрепляется презумпция равноценности – если из договора прямо не следует, что обмениваемый товар не равноценный по цене, то сторона, которой был передан менее ценный товар, не вправе требовать какой-либо доплаты. Когда в договоре прямо указано, что товары не равноценные, то сторона, передающая менее ценный товар, обязана оплатить разницу в ценах путем произведения оплаты либо в

¹СПС «КонсультантПлюс».

момент заключения договора, либо после исполнения ее обязанности передать товар. Иной порядок оплаты может быть предусмотрен самим договором.

Поскольку к отношениям мены применяются, в непротиворечащей части, правила о купле-продаже, следует полагать, что презумпция равноценности не может применяться в тех случаях, когда в качестве хотя бы одного из предоставлений по договору мены выступает объект недвижимости, поскольку ст. 555 ГК РФ закрепляет цену объекта недвижимости как существенное условие.

Существенным условием такого договора является *предмет* – любые вещи, выраженные в товарной форме, как движимые, так и недвижимые, потребляемые, непотребляемые, родовые и индивидуально определенные. После 1 октября 2013 г. вступили изменения в ГК РФ, поэтому новая редакция ст. 129 ГК РФ не содержит указания на вещи, изъятые из оборота, при этом сохраняется понятие «вещи, ограниченные в обороте», которые могут быть предметом ДМ, но только при условии, что субъекты этого договора имеют право обладать такими вещами на праве собственности и право их отчуждать. Предмет ДМ определяется по тем же правилам, что и предмет ДКП, а это значит, что если предметом договора выступают вещи, определяемые родовыми признаками, то существенным условием будет наименование и количество, и при невозможности определить это условие договор считается незаключенным.

В отношении ДМ установлено специальное правило о переходе права собственности в отношении обмениваемых товаров. В соответствии с ним право собственности на полученные в порядке обмена товары переходит каждой из сторон одновременно после того, как обязательства по передаче товара были исполнены обеими сторонами. При этом риски сторон в таком договоре одинаковы.

В зависимости от определения эквивалентности обмениваемых товаров возможно заключение договоров мены по трем вариантам:

- 1) в ДМ не указана стоимость ни того, ни другого товара и она не может быть определена из сопровождающих документов. Тогда действует презумпция равноценности;
- 2) в договоре прямо указана разная цена обмениваемых товаров. В этом случае другая сторона обязана произвести доплату;
- 3) в договоре прямо указано, что товары не равноценны и доплата не производится.

Последовательность исполнения ДМ устанавливается соглашением сторон. В тех случаях, когда обменщики территориально разобщены и сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают, то исполнить обязанность по передаче товара должна та сторона, для которой установлен более ранний срок, и другая сторона становится кредитором. И в случае неисполнения другой стороной этой обязанности на отношения сторон распространяется правовой режим встречного исполнения обязательств, предусмотренный нормами ст. 328 ГК РФ.

1.10 Договор дарения



.....

Договор дарения – это соглашение, по которому одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать определенное имущество другой стороне (одаряемому) либо освобождает, либо обязуется освободить одаряемого от какой-либо имущественной обязанности.

.....

Данный договор направлен на передачу имущества в собственность. Мотивы дарителя не имеют юридического значения.



.....

Договор дарения может быть как реальным, так и консенсуальным.

.....

Если *реальный*, то передача «дара» одновременно считается заключением и исполнением договора. В этом случае отсутствует обязательственная стадия, т. е. соответствующее право возникает у одаряемого с момента принятия дара. Если *консенсуальный*, то по условиям договора даритель обязуется передать дар в будущем, приурочив исполнение своей обязанности к определенному сроку или моменту, установленному по договору. Это может быть период времени, например «...в течение 7 дней...», определенная дата, событие, которое непременно наступит. Такой договор уже порождает обязательство, в котором даритель выступает должником, а одаряемый кредитором и вправе требовать обещанного дара в судебном порядке. При этом таким событием не может быть смерть дарителя, поскольку в силу п. 3 ст. 572 ГК РФ дарение на случай смерти запрещено.

Договор дарения не может быть заключен под каким-либо условием, которое умаляет правоспособность или дееспособность одаряемого, либо может склонять его к неблагоприятным поступкам, либо противоречит принципам гражданского права. Допускается заключать договор дарения под таким условием, которое может использоваться как поощрительная мера, стимулирующая одаряемого к определенному правомерному или социально одобряемому поведению (например, успешное завершение учебы, отказ от вредных привычек).

В качестве дарителя и одаряемого могут выступать любые субъекты гражданского оборота. Исключения установлены ст. 575 ГК РФ, в этих случаях дарение запрещено или ограничено.

Форма договора дарения. Реальный договор дарения может быть заключен в любой форме. На практике, чаще всего это устная форма. Если даритель – юридическое лицо и стоимость дара превышает три тысячи рублей, то договор дарения составляется в письменной форме, несоблюдение которой ограничивает в средствах доказывания. Если консенсуальный договор – всегда письменная форма. Если предметом дара является объект недвижимости, то с 1 марта 2013 г. такие договоры не подлежат регистрации.

Предмет договора дарения. В качестве дара могут выступать любые вещи. Деньги, ценные бумаги, права – требования, право на банковский вклад могут быть предметом дарения. Даритель вправе простить одаряемому долг (освобождение от обязанности). В любом случае предмет договора должен быть четко определен.

В договоре дарения возможен отказ и отмена дарения. Отказ применяется, когда договор консенсуальный. В этой ситуации даритель отказывается от передачи дара. Основания отказа:

- Отказ возможен только тогда, когда даритель докажет, что его имущественное, семейное положение настолько изменились, что передача дара в этих изменившихся условиях существенно снизит уровень его жизни.
- В случае гибели вещи.

Отмена дарения возможна только при реальном договоре или после исполнения консенсуального договора дарения. Основаниями являются случаи, если:

- 1) одаряемый совершил покушение на жизнь дарителя либо на жизнь членов его семьи и близких родственников;
- 2) одаряемый причинил дарителю телесные повреждения.
Эти обстоятельства должны быть подтверждены приговором суда, вступившим в законную силу. Если одаряемый убил дарителя, то требования об отмене дарения могут заявить наследники;
- 3) одаряемый ненадлежащим образом обращается с подаренной вещью, что создает угрозу ее безвозвратной утраты. Но при этом даритель должен доказать, что переданная одаряемому вещь представляет для него значительную неимущественную ценность и одаряемому известно о том, какую ценность представляет эта вещь для дарителя.

Договором дарения может быть предусмотрено, что в случае смерти одаряемого дар подлежит возврату пережившему дарителю.

В договоре дарения возможно правопреемство – переход обязанности передать дар. Если даритель умер до момента передачи обещанного дара, то его имущественная обязанность переходит по наследству, поэтому одаряемый может предъявить требования к наследникам. А если одаряемый умирает до момента передачи дара, то обязанность дарителя прекращается невозможностью исполнения, поскольку ее исполнение тесно связано с личностью одаряемого – даритель проявляет щедрость в отношении конкретного лица.

Если дарителем выступает участник общей собственности, то требуется согласие других сособственников. Если имеет место режим общей долевой собственности, то решение о предоставлении дара могут принять только все сособственники.

По субъектному составу дарение может быть запрещено или ограничено. При этом ст. 575 ГК РФ различает «обычные» подарки, стоимость которых не превышает 3000 рублей, и иные подарки – более высокой стоимости. Не допускается дарение, если стоимость дара превышает 3000 рублей в следующих случаях:

- 1) от имени недееспособных граждан их законными представителями;
- 2) в отношении работников образовательных, лечебных, воспитательных и социальных учреждений;
- 3) в отношении государственных и муниципальных служащих, служащих Банка России;
- 4) между коммерческими организациями.

Особым случаем дарения признается пожертвование – дарение совершается всегда с «общепольной» целью. Здесь присутствует одаряемый и неопределенный круг лиц, которым должна предоставляться польза в результате передачи такого дара. Из ст. 582 ГК РФ вытекает, что пожертвования могут делаться гражданам, лечебным, образовательным, социальным учреждениям и прочим – некоммерческим организациям и органам публичной власти. В договоре необходимо указать, что является целью пожертвования. К пожертвова-

нию не применяются правила об отказе, отмене дарения и не применимо правопреемство. Предметом пожертвования не может быть освобождение от обязанности.

1.11 Договор ренты



Договор ренты (ДР) – соглашение, по которому одна сторона (получатель ренты – рентный кредитор) передает другой стороне (плательщику ренты – рентный должник) определенное имущество в собственность, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты определенные денежные суммы (рентные платежи) либо предоставлять ему содержание в иной форме.

Термин «рента» может пониматься в двух значениях:

- 1) в широком (экономическом) смысле – рента – это любой постоянный доход от размещенного капитала или иного имущества;
- 2) в узком (юридическом) смысле – рента – вид гражданского правоотношения в форме обязательства, в силу которого производятся постоянные платежи или иное периодическое содержание при условии предоставления имущества.

Нормы главы 33 ГК РФ закрепляют два основных вида ДР:

1. Договор постоянной ренты.
2. Договор пожизненной ренты. Его разновидность – договор пожизненного содержания с иждивением.

Договор пожизненного содержания с иждивением.

Общий правовой смысл любого вида ДР – предоставление постоянного содержания взамен предоставленного в собственность имущества. Предметом

договора ренты может быть любое имущество – как правило, это вещи: движимые или недвижимые, но всегда непотребляемые и индивидуально-определенные. При этом в договоре пожизненного содержания с иждивением может предоставляться только недвижимое имущество. Имущественные права и доли в праве общей собственности не могут быть предметом ДР.

Передача имущества под выплату ренты может производиться как на безвозмездной основе, так и на возмездной, поэтому различают ренту *платную* и *бесплатную*. Это при том, что ДР – всегда возмездный договор. Платная рента – имущество передается плательщику ренты в собственность, а тот уплачивает сумму покупной цены. Поэтому в этом случае к отношениям сторон применяются правила ДКП, в части, не противоречащей сущности ренты и положениям главы 33 ГК РФ (получатель ренты выступает как покупатель). Когда рента бесплатная и весь объем обязанности плательщика ренты сводится только к рентным платежам, то к отношениям сторон применяются правила договора дарения. Условие по передаче имущества на платной или бесплатной основе считается существенным. Рентные платежи, как правило, денежные суммы, при этом договором постоянной ренты может быть предусмотрено предоставление содержания в виде услуг, стоимость которых засчитывается в счет рентных платежей. По договору пожизненной ренты только денежная форма, по договору пожизненного содержания с иждивением плательщик ренты предоставляет получателю ренты пожизненное содержание в виде обеспечения его потребностей в жилье, питании, одежде, уходе. Но при этом таким договором возможно предусмотреть предоставление содержания и в денежной форме.

Стороны. В качестве плательщика по любому ДР могут выступать любые субъекты гражданского права: физические лица, юридические лица, публично-правовые образования. Получателем постоянной ренты может выступать только физическое лицо либо некоммерческая организация при условии, что это не противоречит закону и целям их деятельности, отраженных в учредительных

документах. Получателями постоянной ренты могут быть только те лица, которые до момента заключения договора являлись собственниками, передаваемого под выплату ренты имущества. Организация, обладающая ограниченными вещными правами, получателем быть не может. Допускается множественность лиц на стороне получателя ренты, это означает, что до заключения такого договора рентополучатели являлись участниками общей долевой или совместной собственности. В первом случае все сособственники являлись стороной в договоре, во втором случае договор заключается одним из сособственников при условии нотариально удостоверенного согласия другого супруга. Рентополучатель по договору пожизненной ренты или по договору пожизненного содержания с иждивением может указать в качестве рентополучателей других лиц (членов семьи). А по договору постоянной ренты рентополучателем могут быть только собственники.

Форма договора всегда письменная, удостоверяемая нотариально, независимо от того, движимое или недвижимое имущество. Когда объектом ренты является недвижимое имущество с 1 марта 2013 г., такие договоры не подлежат госрегистрации. Несоблюдение нотариальной формы влечет недействительность договора ренты.

Договор ренты обязательно должен предусматривать размер рентных платежей (цену), сумма которых определяется исключительно по соглашению сторон. Это существенное условие. Для постоянной ренты закон не устанавливает минимального или максимального предела этих платежей. В договоре пожизненной ренты размер хотя и определяется соглашением сторон, но он не может быть меньше величины прожиточного минимума, установленного в соответствии с ФЗ, в расчете на один месяц. В данном случае размер ежемесячного рентного платежа увеличивается пропорционально увеличению прожиточного минимума.

Условие о *сроках* выплаты как постоянной, так и пожизненной ренты существенным не является. Это обычное условие. Если стороны не определили

периодичность, то постоянная рента должна выплачиваться по окончании календарного квартала, а при пожизненной ренте – по окончании каждого месяца.

Поскольку на стороне плательщика ренты возникает денежное обязательство, то стороны могут установить в договоре неустойку в форме пени. Если в договоре не был определен размер процента, то в случае возникновения спора применяются правила ст. 395 ГК РФ.

ДР может быть *прекращен* по основаниям, предусмотренным договором или законом. Но специальным основанием прекращения именно для ДР является «выкуп» ренты. Выкуп ренты – особый способ прекращения данного договора, когда плательщик ренты капитализирует сумму рентных платежей за определенный период и единовременно выплачивает эту сумму рентополучателю. Договор постоянной ренты может быть прекращен посредством выкупа как по инициативе плательщика, так и по инициативе получателя.

По требованию плательщика договор может быть прекращен в следующих случаях:

1. Если имущественное положение плательщика ухудшается. В этом случае плательщик может суммировать рентные платежи за период один год. А получатель может потребовать выкупа ренты в следующих случаях:
 - если просрочка в рентных платежах составляет более одного года;
 - если плательщик нарушает предусмотренные договором обязанности по обеспечению выплат, например не заключает договор поручительства, либо не предоставляет банковскую гарантию, либо не страхует риск своей ответственности;
 - если плательщик ренты признан несостоятельным либо имеются достаточные основания полагать, что рентные платежи производиться не будут;

- если переданное под выплату ренты имущество поступило в общую собственность нескольким лицам либо фактически было разделено между ними.

2. Договором можно предусмотреть иные основания выкупа ренты.

По договору пожизненной ренты право выкупа предоставлено только получателю. В случае существенного нарушения условий ДР плательщиком получателю предоставлено право выбора либо требовать выкупа ренты, либо требовать расторжения договора, возврата имущества и возмещения убытков. Если под выплату ренты имущество передавалось бесплатно, то получатель вправе требовать возврата имущества зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты.

Плательщик ренты, являясь собственником имущества, вправе этим имуществом распоряжаться. По общему правилу, согласие получателя здесь не требуется. Если под выплату ренты было передано недвижимое имущество, то в отношении него у получателя ренты возникает право законного залога и при отсутствии иных указаний в нормах главы 33 ГК РФ следует руководствоваться ст. 346 ГК РФ. В случае отчуждения такого имущества ставится вопрос о правопреемстве. Рента обременяет недвижимое имущество, которое передается под выплату, следовательно, обязанности плательщика ренты переходят к его приобретателю.

Рентополучатель по постоянной ренте может передавать свои права другим лицам путем уступки права требования. Если получателем постоянной ренты является гражданин, то в случае его смерти право на получение платежей переходит по наследству. Если получатель – некоммерческая организация, то право на получение ренты может перейти к другим некоммерческим организациям в результате реорганизации. При ликвидации некоммерческой организации постоянная рента прекращается.

По пожизненной ренте получатель не может передавать кому-либо свои права. Если таких получателей по договору несколько, то в случае смерти од-

ного из них его доля в рентных платежах других рентополучателей увеличивается за счет его доли. Со смертью последнего рентополучателя договор прекращается. Те же правила и для договора пожизненного содержания с иждивением. В случае смерти плательщика ДР не прекращается, обязанность по уплате рентных платежей переходит к его наследникам. Если у плательщика ренты несколько наследников и все они претендуют на наследство, то получатель в принципе может потребовать принудительной выплаты ренты, а может и не требовать, будет несколько должников, а не один.

По договору ренты можно распределить рентные риски:

- 1) риск неплатежей;
- 2) риск гибели или повреждения имущества, переданного под выплату ренты.

В договоре целесообразно предусматривать условия, обязывающие в установленный срок плательщика ренты застраховать риск своей ответственности. Рентополучатель в таком договоре страхования будет являться выгодоприобретателем, которому в случае наступления страхового события страховщик обязан будет единовременно произвести выплату.

Риск случайной гибели при постоянной ренте зависит от условий, на которых имущество было передано под выплату ренты: если имущество передавалось бесплатно, то риск несет плательщик, а если имущество передавалось платно, то риск также лежит на плательщике, но ему предоставляется право выкупа ренты.

Особенности постоянного содержания с иждивением.

Рентное предоставление в форме продуктов питания, лекарственных средств, услуг по уходу. Договором можно предусмотреть и ритуальные услуги. Их стоимость должна быть пропорциональна стоимости ренты. Минимальный размер составляет двукратный прожиточный минимум. В договоре можно

конкретизировать порядок и периодичность различных видов содержания: приготовление пищи ежедневно, стирка два раза в месяц и прочее.



Контрольные вопросы по лекции 1

1. Какие виды договоров относятся к договорам о передаче имущества в собственность?
2. Дайте определение договора купли-продажи. Какие существенные условия имеет данный договор?
3. В чем особенности договора розничной купли-продажи?
4. Какие специфические черты имеет договор поставки? Является ли срок поставки существенным условием данного договора?
5. Что такое договор энергоснабжения? В чем особенности данного вида договора?
6. Какие специфические черты имеет договор контракции?
7. Какие существенные условия имеет договор купли-продажи недвижимости? Какие существенные условия имеет договор купли-продажи предприятия?
8. Подлежит ли договор купли-продажи предприятия государственной регистрации? Осуществляется ли сейчас регистрация перехода права собственности на предприятие?
9. Дайте отличие таких предметов договора купли-продажи, как недвижимость и предприятия. Что между ними общего?

2 Обязательства по передаче имущества в пользование

2.1 Договор аренды



.....

Договор аренды – это соглашение, в силу которого одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ). Другое название договора – договор имущественного найма.

.....

Договор аренды является консенсуальным, взаимобязывающим и возмездным.



.....

Нормы параграфа 1 гл. 34 ГК РФ закрепляют общие положения договора аренды (так называемая классическая аренда). Нормы параграфов 2–6 гл. 34 ГК РФ закрепляют отдельные виды договора аренды, каждый из которых характеризуется своими видообразующими признаками. Регулирование построено по аналогичному правилу гл. 30 ГК РФ, принципу горизонтальной иерархии общих и специальных норм. При возникновении отношения, которое характеризуется признаками, свойственными для какого-либо отдельного вида аренды, применяются нормы соответствующего параграфа, а в неурегулированной части применяются нормы параграфа 1 гл. 34 ГК РФ.

.....

Видами договора аренды являются:

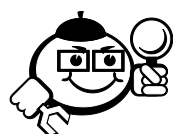
- 1) договор проката (параграф 2 гл. 34 ГК РФ);
- 2) договор аренды транспортных средств (параграф 3 гл. 34 ГК РФ);

- 3) договор аренды зданий и сооружений (параграф 4 гл. 34 ГК РФ);
- 4) договор аренды предприятия (параграф 5 гл. 34 ГК РФ);
- 5) договор финансовой аренды (лизинга) (параграф 6 гл. 34 ГК РФ).

Кроме того, необходимо различать договоры аренды отдельных видов имущества, режим которых определяется нормами специальных ФЗ. В частности, таковым является договор аренды земельных участков, к которому применяются соответствующие нормы Земельного кодекса РФ, и только в неурегулированной части – нормы параграфа 1 гл. 34 ГК РФ.

Основная *цель* договора аренды – передать имущество во владение и пользование, но он может быть заключен с условием перевода имущества в собственность арендатора (ст. 624 ГК РФ) при наступлении определенных в договоре обстоятельств – такой договор аренды преобразуется в договор купли-продажи, к которому подлежат применению соответствующие нормы гл. 30 ГК РФ.

Субъекты договора аренды. Участниками такого договора являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Ими могут быть любые субъекты гражданского права. Учитывая, что сдача вещи в аренду является актом распоряжения имуществом (п. 2 ст. 209 ГК РФ), то, по общему правилу, на стороне арендодателя выступает собственник данной вещи либо лицо, которое уполномочено на это законом или собственником (ст. 608 ГК РФ).



..... Пример

В Постановлении ВАС от 17.11.11 г. N 73¹ даны следующие разъяснения:

- Договор аренды может быть заключен лицом, которое в момент заключения договора еще не обладает правом собственности, поскольку по смыслу ст. 606 ГК РФ арендодатель принимает на себя обязанность предоставить имущество во временное владение и пользование.

¹Постановление ВАС от 17.11.11 г. N 73 (в ред. от 25.12.13 г.) «О некоторых вопросах практики применения правил Гражданского кодекса о договоре аренды» // СПС «Консультант».

- Исполнение этого договора считается распорядительным актом, следовательно, именно к этому моменту арендодатель должен быть собственником. При этом если арендодатель так и не приобрел право собственности на имущество – договор считается заключенным, но исполнен быть не может. Вследствие чего арендатор вправе потребовать возмещения убытков, причиненных неисполнением договора.
- Если арендодатель, не являющийся собственником, все-таки передал вещь арендатору, это рассматривается как акт распоряжения неуправомоченным лицом, однако не освобождает арендатора, который уже пользуется арендуемым имуществом, от внесения платы за пользование вещью.

.....

Содержание договора составляют его условия.



.....

Существенным условием договора аренды является его предмет.

.....

Предметом договора аренды могут выступать только индивидуально определенные вещи, которые в процессе использования не утрачивают своих полезных свойств и качеств. Объект аренды может быть индивидуализирован как в договоре, так и иных документах, которые подтверждают соглашение об аренде имущества. Такой документ должен быть связан с основным текстом договора и рассматривается как неотъемлемый элемент договора в части согласования его объекта – индивидуально определенного имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (п. 3 ст. 607 ГК РФ). Однако согласно постановлению Пленума ВАС N 73, если арендуемая вещь в договоре не индивидуализирована должным образом, однако договор фактически исполнялся, то стороны впо-

следствии не вправе оспаривать такой договор, ссылаясь на его незаключенность.

Законом могут быть установлены определенные ограничения в отношении отдельных видов имущества быть объектом договора аренды имущества. Так, согласно п. 4 ст. 3 ФЗ N 142 от 02.07.13 г. «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»¹ правовой режим объектов гражданских прав, которые до дня вступления в силу данного ФЗ признавались изъятыми из оборота и в соответствии с п. 2 ст. 129 ГК РФ признаются ограниченными в обороте, сохраняется. Согласно ст. 27 ЗК РФ земельные участки, изъятые из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законом. Норма п. 1 ст. 8 ФЗ N 29 от 27.02.2003 г. (ред. 21.11.2011 г.) «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта»² закрепляет перечень объектов, внесенных в его уставный капитал, которые их собственник (акционерное общество «Российские железные дороги») не вправе передавать в аренду другим лицам.

Срок договора аренды существенным условием не является. В договоре могут устанавливаться предельные сроки аренды. Если в договоре аренды срок не был определен, то он считается заключенным на неопределенный срок, и такой договор может быть прекращен по инициативе любой из сторон. Как арендатор, так и арендодатель вправе отказаться от договора, направив другой стороне письменное извещение об этом. В зависимости от объекта договора различаются сроки такого извещения: движимое имущество – направляется не менее чем за один месяц, недвижимое имущество – не менее чем за три месяца (п. 2 ст. 610 ГК РФ).

Цена договора также, по общему правилу, не является существенным условием. Она всегда выражается в размере арендной платы, установленной:

¹СПС «КонсультантПлюс».

²СПС «КонсультантПлюс».

- в денежной форме, которая является общим правилом, если стороны не оговорили иное;
- натуральной форме – внесение арендной платы продукцией, в виде оказания услуг, стоимость которых пропорциональна стоимости пользования; по договору на арендатора может быть возложена обязанность произвести капитальный ремонт; закон закрепляет возможность любого сочетания этих норм (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Отсутствие в договоре условия о цене не освобождает арендатора от внесения платы за пользование. В этом случае арендодатель, требующий внесения арендной платы и взыскания задолженности по ней, должен будет доказать, что за аренду подобного вида имущества при сходных условиях уплачивается определенная цена. В случае, когда порядок, условия и сроки внесения арендной платы договором не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (п. 1 ст. 614 ГК РФ).

Форма и государственная регистрация договора аренды.

По общему правилу договор аренды не требует государственной регистрации и может заключаться в двух формах:

1. В устной – в силу п. 1 ст. 609 ГК РФ договор аренды может быть заключен только между гражданами, если срок такого договора не превышает один год. В подтверждение заключения договора стороны вправе ссылаться на свидетельские показания.
2. В письменной – если хотя бы один из участников является юридическим лицом, независимо от срока договора. Несоблюдение такой формы лишает стороны возможности ссылаться на показание свидетелей, кроме тех случаев, когда в силу прямого указания закона несоблюдение письменной формы влечет недействительность договора (ст. ст. 626, 633, 651, 658 ГК РФ). При этом ГК РФ может устанавли-

вать требование заключения договора путем составления одного документа, подписанного сторонами (например, ст. 651 ГК РФ).

В силу п. 2 ст. 609 ГК РФ, если предметом договора является недвижимость, то договор подлежит государственной регистрации, независимо от срока действия, если иное не установлено законом. В частности, такое исключение установлено ст. 651 ГК РФ для договора аренды зданий и сооружений, заключенного на срок свыше одного года, а также ст. 31 ЗК РФ для договора аренды земельного участка, государственная регистрация которого требуется в случае срока действия договора свыше одного года.

Права и обязанности сторон по договору аренды.

Согласно ст. 606 ГК РФ имущество по договору передается «во временное владение и пользование или во временное пользование». Таким образом, закон предусматривает два варианта:

- 1) в первом случае арендуемый объект выбывает из обладания собственника арендодателя и передается арендатору, что оформляется с помощью подписанного сторонами передаточного акта или иного документа, свидетельствующего о такой передаче;
- 2) во втором случае имущество остается во владении собственника, то есть арендодателя. Арендатор в этом случае допускается к использованию этого имущества на определенных договором условиях.



.....

Если имущество передано во владение, то у арендатора возникает в отношении арендуемой вещи «*производный владельческий титул*», на основании которого он является законным владельцем арендованного имущества в течение срока действия договора.

.....

Законом определены *правовые последствия* такой передачи во владение:

1. Согласно п. 2 ст. 615 ГК РФ именно владеющему арендатору договором может быть предоставлено право распоряжаться арендуемым имуществом в определенных пределах, в частности:
 - сдавать арендуемое имущество в субаренду (поднаем);
 - передавать свои права и обязанности другому лицу (перенаем);
 - предоставлять арендуемое имущество в безвозмездное пользование другим лицам;
 - обременять право аренды залогом;
 - вносить свое право в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или обществ или в качестве пая в уставный капитал производственного кооператива.
2. По смыслу п. 2 ст. 616 ГК РФ именно владеющий арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества.
3. Исходя из смысла абз. 1 ст. 622 ГК РФ при прекращении договора аренды именно владеющий арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том же самом состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.
4. Наделение арендатора титулом законного владельца позволяет ему воспользоваться вещно-правовыми средствами защиты, которые обычно предоставляются собственникам имущества, что прямо следует из смысла ст. 305 ГК РФ.



.....

Вышеуказанные свойства возникающего правоотношения дают основания для дискуссии об юридической природе права аренды: является ли оно вещным или обязательственным. Согласно первой точке зрения право аренды всегда имеет относительный характер, поэтому обладает исключительно обязательственно-правовой природой.

В. В. Витрянский считает, что предоставление арендатору возможности вещно-правовой защиты является лишь результатом использования законодателем отдельных элементов вещного права для регулирования и соответственно защиты арендных отношений¹. Другая точка зрения относит право аренды к вещному праву². Отдельные авторы определяют природу права аренды как смешанную³. Это означает, что оно сочетает в себе признаки как вещных, так и обязательственных прав. В частности, признаком вещного права является право следования, которое закреплено в ст. 617 ГК РФ. Другим признаком, свидетельствующим об этом, является упомянутая выше возможность применения мер вещно-правовой защиты, которые носят абсолютный характер, в том числе могут быть применены и против собственника арендованного имущества.

.....

Обязанности арендодателя:

1. Основная обязанность арендодателя – *своевременно* предоставить арендатору обусловленную договором *вещь* в состоянии, *пригодном для использования* по соответствующему назначению со всеми принадлежностями и относящимися к нему документами, если иное не предусмотрено договором (ст. 611 ГК РФ).

Своевременность означает соблюдение срока передачи, установленного договором. Если он не установлен, то арендуемая вещь должна быть предоставлена в разумный срок, определяемый по правилам ст. 314 ГК РФ. В случае неисполнения арендодателем этой обязанности арендатор, согласно своему выбору, вправе:

¹Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. 4-е изд., стереотипное. М.: Статут, 2002. Кн. 2. (автор главы XIV – В. В. Витрянский) // СПС «КонсультантПлюс».

²Левенсон Д. Договор аренды транспортных средств: автореф. дис. ... канд. юрид. наук М., 1968; Ахметьянова З. А. Правовая природа арендных отношений // Юрист. 2006. N 2.

³Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Общие положения. М., 2001. С. 276–277 (автор главы – М. И. Брагинский); Ефимова Л. Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. 1998. N 10. С. 35–44.

- потребовать передачи вещи в принудительном порядке по правилам ст. 398 ГК РФ;
- либо потребовать расторжения договора и возмещения причиненных убытков (п. 3 ст. 611 ГК РФ).

Если арендодатель передал имущество с просрочкой и арендатор его принял, то он уже не вправе требовать расторжения договора по данному основанию, но вправе потребовать причиненных задержкой исполнения (просрочкой) убытков.

Если арендодатель, передав имущество, одновременно не передает *документы и принадлежности*, относящиеся к имуществу, и арендатор не может пользоваться имуществом без принадлежностей и документов, то он вправе потребовать предоставления принадлежностей и документов, при этом за тот период, в течение которого он не мог пользоваться имуществом из-за их отсутствия, арендная плата не взыскивается. Если отсутствие принадлежностей и документов не препятствует использованию, то он не может требовать расторжения договора, но может требовать возмещения убытков, вызванных непредставлением документов (абз. 2 п. 2 ст. 611 ГК РФ).

Арендодатель обязан предоставить имущество в *надлежащем состоянии*, поскольку, как правило, по договору аренды предоставляется имущество, уже бывшее в употреблении. Поэтому арендодатель должен предупредить арендатора о скрытых недостатках, о которых ему известно, и о степени износа имущества либо о степени износа его основных частей. Сам арендатор также должен проявить известную степень заботливости и осмотрительности при принятии имущества. При передаче имущества составляется передаточный акт (иной письменный документ), в котором указываются все недостатки, выявленные при передаче имущества.

Арендодатель *не отвечает за недостатки*, которые:

- 1) были оговорены в передаточном акте;
- 2) не были оговорены, но были заранее известны арендатору;

- 3) арендатор должен был обнаружить во время осмотра имущества или при проверке его исправности на момент заключения договора или передачи имущества.

Во всех других случаях арендодатель отвечает за выявленные недостатки, включая и те из них, о которых он и сам не знал в момент заключения договора (ст. 612 ГК РФ).

Последствия передачи имущества с недостатками зависят от их характера:

- недостатки, которые не влияют на использование имущества, не влекут ответственности арендодателя. Их значение только в том, что их фиксация необходима для последующего возврата имущества;
- при обнаружении недостатков, за которые отвечает арендодатель, препятствующих использованию имущества, арендатор вправе по своему выбору потребовать от арендодателя либо безвозмездного их устранения, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения собственных расходов на их устранение. В последнем случае арендатор вправе непосредственно удержать сумму понесенных им расходов из арендной платы, но с предварительным письменным уведомлением арендодателя. Кроме того, арендатор может потребовать досрочного расторжения договора. В любом из вышеперечисленных случаев арендатор должен письменно уведомлять арендодателя, который вправе без промедления заменить некачественное арендуемое имущество аналогичным либо своевременно безвозмездно устранить недостатки. В этом случае арендатор уже не может требовать досрочного расторжения договора. В противном случае, если арендатор заявляет требование о расторжении договора в период между передачей имущества с недостатками и их безвозмездным устранением, судебная практика расценивает такие действия как злоупотребление правом, на основании чего в иске может быть отказано.

Возмещение расходов на устранение недостатков не исключает возможность для арендатора потребовать и взыскания упущенной выгоды. В любом случае в период устранения недостатков арендная плата взысканию не подлежит.

2. Арендодатель обязан своевременно производить капитальный ремонт имущества, переданного в аренду. Капитальный ремонт – такое восстановление основных частей и конструктивных элементов арендуемого имущества, без которого оно не может быть использовано по назначению.

Это правило носит общий характер, так как арендодатель является собственником имущества и несет бремя его содержания. Однако это правило ст. 616 ГК РФ диспозитивно и позволяет возложить эту обязанность на арендатора. В случае если сроки капитального ремонта не установлены, то он может быть вызван неотложной необходимостью или производится в разумный срок. Если арендодатель не исполняет своевременно эту обязанность, то арендатор по своему выбору вправе:

- самостоятельно произвести капитальный ремонт с последующим взысканием с арендодателя потраченной суммы или удержать ее из арендной платы. При этом должен быть соблюден порядок, предусмотренный в случае обнаружения недостатков;
- потребовать уменьшения суммы арендной платы или расторжения договора и возмещения убытков.

Если арендатор на период капитального ремонта был лишен возможности пользоваться арендуемым имуществом и арендодатель не предоставил ему другое аналогичное имущество, то арендная плата за этот период не взимается.

Обязанности арендатора:

1. Арендатор обязан пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора – так называемый «договорный режим использования». Если договором не был установлен режим использования, то арендатор обязан пользоваться имуществом в соответствии с его назначением. Назначение имущества определяется

его функциональными признаками и характеристиками. Так, например, легковой автомобиль или автобус предназначены для перевозки пассажиров, поэтому в случае, если арендатор систематически их использует для перевозки грузов, имеет место нарушение обычного режима использования, что дает арендодателю право потребовать расторжения договора, возмещения убытков (п. 3. ст. 615 ГК РФ).

2. Арендатор обязан лично пользоваться арендуемым имуществом. Если арендатор хочет передать право пользования другому лицу по договору субаренды, либо желает уступить право пользования (перенаем), или желает передать имущество по договору ссуды, или иным способом распорядиться правом пользования, он обязан получить письменное согласие арендодателя (ч. 2 ст. 615 ГК РФ). Арендодатель может дать общее согласие на любой способ распоряжения, предусмотренный п. 2 ст. 615 ГК РФ в отношении неопределенного круга третьих лиц путем указания в самом договоре (так называемое – априорное согласие). В случае отсутствия в договоре такого условия арендатор обязан каждый раз спрашивать письменное согласие арендодателя. Намерение арендатора передать имущество в *субаренду* может повлечь изменение условий договора, так, арендодатель вправе в этом случае ставить вопрос об увеличении арендной платы. Договор субаренды заключается в той же форме, что и договор аренды и на тот же срок, в том числе и если основной договор заключен на неопределенный срок. Договор субаренды предоставляет возможность пользоваться имуществом в том же объеме, что и сам договор аренды, так как арендатор не может передать субарендатору прав больше, чем имеет сам. В то же время размер арендной платы не зависит от основного договора. *Перенаем*, в отличие от субаренды, представляет собой случай сингулярного (частичного) правопреемства на стороне арендатора, то есть происходит замена арендатора другим лицом, на это требуется согласие арендодателя.

3. Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату, а арендатор-владелец обязан поддерживать имущество в исправном состоянии и своевременно производить текущий ремонт. В силу п. 5 ст. 614 ГК РФ арендодатель

вправе потребовать досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два периода подряд. Данная норма является диспозитивной, то есть стороны могут оговорить иные правила.

4. По окончании действия срока договора, а если он не предусмотрен, то по первому требованию, арендатор обязан вернуть то же самое имущество в том же виде, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (п. 1 ст. 622 ГК РФ). Если имущество своевременно не возвращается, то арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за весь период просрочки. Договором за это может быть предусмотрена неустойка, которая имеет штрафной характер.

Если договором был предусмотрен срок для возврата имущества и по истечении данного срока арендатор продолжает им пользоваться без возражений арендодателя, то договор пролонгируется.

Судьба улучшений арендованного имущества.



.....

Под улучшением арендованного имущества понимаются такие изменения свойств арендуемого объекта, которые повышают эффективность его использования (ст. 623 ГК РФ). Судебной практикой не признаются улучшениями ремонт, т. к. он направлен на поддержание имущества в надлежащем состоянии, также не относятся к улучшениям переоборудование и перепланировка, если они не повышают эффективность использования. Улучшение – это такие привносимые элементы, в результате которых у арендованного объекта появляются новые свойства. Например, строительство пристройки к зданию, надстройка здания, монтаж вентиляционных систем или системы кондиционирования воздуха. Юридическая судьба улучшений зависит от их характера: они могут быть как отделимыми, так и неотделимыми. *Отделимыми* признаются такие

улучшения, которые можно отделить без вреда для остального имущества (внешняя система кондиционера). Неотделимые улучшения нельзя отделить без нанесения значительного ущерба арендованному имуществу.

.....

Любые улучшения арендатор может вносить в арендуемый объект только с согласия арендатора. Оно может быть оговорено заранее при заключении договора либо может быть получено впоследствии. Если согласие было получено в любой форме, то арендодатель обязан возместить арендатору стоимость улучшений, в том числе арендатор может зачесть стоимость в счет арендной платы. Если согласие или одобрение арендодателя не было получено, то отдельные улучшения являются собственностью арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды, но при этом должен привести имущество в первоначальный вид, а стоимость неотделимых улучшений в этом случае возмещению не подлежит (п. 3 ст. 623 ГК РФ).

Прекращение договора аренды.

Договор аренды может быть прекращен в любой момент по соглашению сторон и в силу других общих оснований, предусмотренных главой 26 ГК РФ. Отдельные из них применяются к отношениям аренды с учетом специальных правил, закрепленных в параграфе 1 главы 34 ГК РФ: так, например, обязательство аренды не прекращается в случае смерти гражданина (ч. 2 ст. 617 ГК РФ) – в случае смерти арендатора, арендуемого недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к его наследникам (если иное не предусмотрено договором), т. е. арендодатель не вправе отказать наследнику в пользовании имуществом на оставшийся срок действия договора.

Переход права собственности или иных вещных прав на арендованное имущество к другому лицу на основании договора или в силу реорганизации также не

является основанием для изменения или расторжения данного договора (п. 1 ст. 617 ГК РФ). В силу этого арендодателем становится новый собственник.

Ст. ст. 619 и 620 ГК РФ регламентируют порядок досрочного прекращения договора аренды по инициативе одной из сторон (одностороннее расторжение) в силу допущенных другой стороной *существенных нарушений*. Перечень таких нарушений не является исчерпывающим, стороны могут при заключении договора указать и иные основания его досрочного прекращения. Они могут быть сформулированы в виде «отменительных» условий – указание на событие, наступление которого не известно. Расторжение производится в судебном порядке в силу его решения.

По *требованию арендодателя* договор аренды может быть расторгнут:

- 1) в случае пользования арендатором имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо в случае неоднократного нарушения этих условий;
- 2) если арендатор своими действиями существенно ухудшает имущество;
- 3) если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока или периода платежа не вносит арендную плату;
- 4) если арендатор не исполняет предусмотренную договором обязанность в определенный срок произвести капитальный ремонт. Законом установлен обязательный досудебный порядок урегулирования спора: арендодатель должен направить письменное предупреждение о необходимости устранить нарушение в разумный срок.

По *требованию арендатора* договор может быть расторгнут по следующим основаниям:

- 1) если арендодатель не предоставляет арендатору имущество;
- 2) если арендодатель создает арендатору препятствия в использовании имуществом;

- 3) если переданное арендатору имущество содержит в себе заранее не оговоренные недостатки, которые имеют скрытый характер и препятствуют использованию арендованного имущества;
- 4) если арендодатель не производит капитальный ремонт имущества;
- 5) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

Арендатор также должен направить арендодателю письменное уведомление о расторжении договора.

По истечении срока действия договора возможна его *продлонгация* (*продление*). В случае если арендатор продолжает пользоваться арендуемым имуществом после истечения срока договора, не встречая возражений со стороны арендатора, то договор считается продленным на тех же условиях.

Также у арендатора может возникнуть *право на преимущественное заключение договора* в случае его прекращения, связанного с истечением его срока. В случае если арендодатель вновь собирается сдавать имущество в аренду, арендатор должен направить арендодателю письменное извещение о своем желании заключить договор на новый срок. Данное право – это не право на заключение договора, это право преимущественного заключения перед другими потенциальными арендаторами. Оно реализуется при наличии следующих условий: арендатор надлежащим образом исполнял обязанности; арендатор заранее предупредил о своем желании; арендатор согласен с новыми условиями использования имущества, которые арендодатель предлагает другим арендаторам.

Арендодатель может отказать арендатору в заключении договора, например в связи с нежеланием сдавать имущество в аренду. Закон устанавливает возможность для арендатора перевода на себя прав и обязанностей по договору аренды, заключенному арендодателем до истечения одного года с момента прекращения первоначального договора.

2.2 Договор проката



.....

Договор проката – это соглашение, в силу которого арендодатель, осуществляющий предпринимательскую деятельность посредством сдачи имущества в аренду на условиях проката, обязуется предоставить арендатору движимую вещь за плату во временное владение и пользование.

.....



.....

Признаки, отличающие договор проката от договора аренды:

1. *Субъекты.* Арендодателем всегда выступает субъект предпринимательской деятельности, арендатором – физические и юридические лица, для целей, не связанных с извлечением прибыли, но для целей, связанных с личным потреблением. В отношении с участием граждан применяется Закон о защите прав потребителей.

2. *Предмет договора* – только индивидуально определенная движимая вещь.

3. Договор проката имеет характер *публичного договора* (ст. 426 ГК РФ).

4. *Форма* договора – письменная, несоблюдение которой влечет его недействительность; при почасовом прокате отношения сторон могут оформляться легитимационными знаками (жетонами, чеками).

5. *Срок* договора (ст. 627 ГК РФ). Установлен предельный срок проката – один год. К прокатным отношениям не применяются правила о пролонгации и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора. Арендатор вправе отказаться от договора проката в любое время, письменно предупредив о своем намерении арендодателя не менее чем за десять дней.

.....

Права и обязанности сторон. Обязанности арендодателя вытекают из характера его деятельности. В силу того, что он занимается прокатной деятельностью на профессиональной основе, арендодатель обязан предоставлять полную и достоверную информацию об арендуемом имуществе, также проверить исправность в присутствии арендатора, довести до него правила эксплуатации. При обнаружении недостатков, которые полностью или частично препятствуют пользованию, арендатор должен известить арендодателя, а тот должен в десятидневный срок либо устранить недостатки, либо заменить аналогичным имуществом.

Если недостатки имущества явились следствием нарушения арендатором правил эксплуатации, то это также не препятствует арендатору обратиться с требованием о замене или ремонте. Но в данном случае арендатор обязан оплатить стоимость ремонта и транспортировки вещи.

Арендодатель обязан производить как текущий, так и капитальный ремонт, а арендная плата взимается только в денежной форме в виде определенных платежей. Для защиты прав арендодателя вследствие невнесения арендатором арендной платы арендодатель может не обращаться с иском в суд. В силу п. 3 ст. 630 ГК РФ арендодатель может взыскать задолженность на основании *исполнительной надписи нотариуса*, которая представляет собой распоряжение нотариуса о взыскании с должника по денежному обязательству причитающейся взыскателю определенной денежной суммы. Исполнительная надпись совершается нотариусом на подлиннике документа, удостоверяющего долг (гл. XVI Основ законодательства РФ о нотариате¹). Исполнительная надпись нотариуса является исполнительным документом (ст. 12 ФЗ Об исполнительном производстве²), по которому возможно принудительное исполнение.

¹Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 29.12.2014) // СПС «КонсультантПлюс».

²Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ (ред. от 06.04.2015) «Об исполнительном производстве» // СПС «КонсультантПлюс».

По договору проката арендатор лишен возможности распоряжаться арендуемым объектом и своими правами пользования, этот запрет носит императивный характер, то есть не может быть изменен или отменен соглашением сторон.

В случае досрочного расторжения договора по инициативе арендатора внесенная арендная плата за неистекший период подлежит возвращению. Арендодатель же может потребовать расторжения договора проката только по основаниям, предусмотренным ст. 619 ГК РФ.

2.3 Договор аренды транспортного средства



.....

Договор аренды транспортного средства – соглашение, в силу которого арендодатель предоставляет арендатору во временное владение и пользование транспортное средство либо с условием оказания услуг по его техническому обслуживанию и управлению (аренда с экипажем) или без оказания таких услуг (аренда без экипажа).

.....

Признаки, отличающие договор аренды транспортного средства от договора аренды.

Предмет договора – транспортное средство, как самодвижущийся механизм, предназначенный для перемещения людей и грузов в пространстве. Судебная практика исключает из сферы действия данного договора случаи передачи во владение и пользование транспортных средств, так называемой, «малой мощности», скорость которых не превышает 50 км/ч, и других самодвижущихся механизмов, имеющих исключительно производственную функцию (трактор, комбайны, сенокосилки, грейдеры, автокраны, бульдозеры), в связи с тем, что функция перемещения в пространстве для них не является основной. Одновременно судебная практика распространяет действие этих правил на случаи

аренды локомотивов и специализированных морских и речных судов, функция которых предполагает услуги по буксировке.

Виды договора аренды транспортного средства.

1. Договор аренды транспортного средства без экипажа.
2. Договор аренды транспортного средства с экипажем.

2.3.1 Договор аренды транспортного средства без экипажа

Данный вид аренды транспортного средства предполагает самостоятельную техническую и коммерческую эксплуатацию транспортного средства арендатором, на которого, в связи с этим, возлагается ряд дополнительных *обязанностей*:

- обязан в течение всего срока действия договора поддерживать надлежащее состояние транспортного средства, включая как текущий, так и капитальный ремонт;
- обязан осуществлять управление транспортным средством своими силами;
- обязан, если это предусмотрено договором, нести все расходы на содержание транспортного средства, а также страховать свою ответственность перед третьими лицами;
- несет перед третьими лицами имущественную ответственность за вред, причиненный транспортным средством, так как вправе без согласия арендодателя заключать от своего имени договоры перевозки данным транспортным средством с другими лицами. По отношению к другим лицам, в силу ст. 648 и ст. 1079 ГК РФ, арендатор выступает владельцем источника повышенной опасности.

2.3.2 Договор аренды транспортного средства с экипажем

В соответствии с п. 1 ст. 632 ГК РФ по договору аренды транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору транспортное

средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации. Такой договор именуется также «фрахтование на время» (тайм-чартер).

Такой договор следует отличать от внешне сходного договора перевозки, предусмотренного ст. 787 ГК РФ, – договор фрахтования (чартера): договор аренды транспортного средства с экипажем (тайм-чартер) направлен на предоставление транспортного средства во временное владение и пользование, а договор перевозки направлен на оказание услуг по перемещению в пространстве людей и грузов (то есть услуг по перевозке); предметом договора аренды транспортного средства с экипажем является одно транспортное средство, как индивидуально-определенная вещь, а по договору фрахтования транспортное средство арендатору не предоставляется, ему предоставляется только определенная вместимость, например транспортная организация обязуется ежедневно предоставлять грузоотправителю определенное количество грузовых автомобилей на один или несколько рейсов, определенной вместимости.

Поскольку в договоре аренды транспортного средства с экипажем управление и техническое обслуживание транспортного средства осуществляет сам арендодатель, то на него возлагаются дополнительные *обязанности*:

- обеспечивать в течение всего срока действия договора надлежащее техническое состояние транспортного средства, проводить текущий и капитальный ремонт, предоставлять необходимые принадлежности. Расходы, связанные с технической эксплуатацией, несет арендодатель, а «коммерческие» расходы, то есть расходы, связанные с оплатой топлива или других расходных материалов, несет арендатор;
- предоставлять услуги арендатору по управлению и техэксплуатации транспортного средства либо самостоятельно, либо силами экипажа. Члены экипажа являются работниками арендодателя, поэтому состав экипажа, его квалификация должны соответствовать обязательным требованиям нормативных документов и договору;

- поскольку услуги арендодателя ограничиваются только управлением и технической эксплуатацией, то члены экипажа именно в этой сфере подчиняются своему работодателю – арендодателю. В сфере коммерческой эксплуатации они должны подчиняться арендатору или его работникам. Если транспортное средство было повреждено в результате выполнения членом экипажа распоряжений арендатора относительно коммерческой эксплуатации, то возмещение вреда возлагается на арендатора. Если транспортное средство было повреждено в результате выполнения указаний арендодателя, то данный вред ложится на арендодателя;
- арендодатель обязан страховать транспортное средство и свою ответственность перед другими лицами. Являясь законным владельцем, арендодатель несет имущественную ответственность перед третьими лицами за вред, причиненный транспортным средством, не покрытый страховым возмещением. В случае причинения такого вреда третьим лицам по вине арендатора арендодатель вправе предъявить к нему регрессное требование.

2.4 Договор аренды зданий и сооружений (параграф 4 гл. 34 ГК РФ)



.....

Договор аренды зданий и сооружений – это соглашение, в силу которого одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) здание и сооружение за плату во временное владение и пользование или в пользование, а арендатор обязуется использовать данное имущество по назначению, своевременно вносить арендную плату и по прекращению договора

вернуть ту же самую вещь, в том же самом состоянии с учетом нормального износа.

.....

Признаки договора аренды зданий и сооружений:

1. *Предмет договора* – здание и сооружение, которые представляют собой разновидность недвижимого имущества и неразрывно связаны с земельным участком, на котором расположены. Законодательство содержит легальные определения «здания» и «сооружения». Так, согласно ст. 2 ФЗ Технический регламент о безопасности зданий и сооружений от 30.12.09 N 384 (ред. 02.07.2013)¹, *здание* определяется как результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных. *Сооружение* – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Предмет договора должен быть описан в соответствии с требованиями кадастрового законодательства: адрес, расположение на земельном участке, наименование, назначение, кадастровый номер. Государственный кадастровый учет зданий и сооружений представляет собой действие уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которое подтверждает его существование, поэтому каждый объект недвижимости имеет неповторяющийся во времени и на территории РФ кадастро-

¹СПС «КонсультантПлюс».

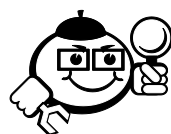
вый номер. Определяется такой порядок ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»¹.

2. Форма и государственная регистрация договора.



Согласно п. 1 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения заключается в *письменной форме* путем составления *одного документа*, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434 ГК РФ). Несоблюдение письменной формы влечет его недействительность.

Договор, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации, поэтому, если срок такого договора менее одного года или не указан, то достаточно соблюдения простой письменной формы для вступления договора в силу.



Пример

Судебно-арбитражная практика разъясняет следующие положения законодательства о государственной регистрации таких договоров:

- а) не подлежат государственной регистрации договоры, заключенные менее чем на один год, даже если их действие было распространено на более продолжительные предшествующие отношения сторон;
- б) при продлении договора, заключенного на срок менее одного года, на такой же срок отношения сторон регулируются новым договором, который также не подлежит государственной регистрации;
- в) договор, возобновленный на неопределенный срок, в государственной регистрации не нуждается;

¹Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 28.02.2015, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) «О государственном кадастре недвижимости» // СПС «КонсультантПлюс».

- г) любые дополнительные соглашения к уже заключенному договору, который прошел государственную регистрацию, если они изменяют существенные условия либо закрепляют дополнительные обременения недвижимости, также подлежат обязательной государственной регистрации;
 - д) при заключении договора субаренды здания или сооружения, если первоначальный договор был зарегистрирован, то и договор субаренды подлежит государственной регистрации.
-

Несоблюдение правил о государственной регистрации влечет признание такого договора незаключенным. Но если арендатор все же пользовался зданием или сооружением, то это не освобождает его от уплаты вознаграждения собственнику за пользование чужим имуществом.

Дискуссионным является вопрос о государственной регистрации договора аренды нежилых помещений – подлежит ли такой договор регистрации независимо от срока или на него необходимо распространять правила п. 2 ст. 651 ГК РФ. По мнению ВАС РФ, нежилые помещения входят в состав зданий и сооружений, поэтому требуется государственная регистрация договора, заключенного на срок более одного года¹.

3. Условие о *размере арендной платы* является *существенным*, при его отсутствии договор также считается незаключенным.

Установленная договором арендная плата должна включать плату за пользование земельным участком (его частью), на котором расположено здание или сооружение исходя из фактического размера здания или сооружения, передаваемого по договору. Пользование земельным участком, на котором расположено арендуемое здание или сооружение, регламентируется правилами

¹Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // СПС «КонсультантПлюс».

гражданского и земельного законодательства (глава 17 ГК РФ и главы 3–4 ЗК РФ соответственно).

Если арендодатель не является собственником участка, то согласие собственника земельного участка на аренду здания или сооружения не требуется, кроме тех случаев, когда условия заключаемого договора аренды входят в противоречия с условиями пользования земельным участком, определенными законом или договором между собственниками здания (сооружения) и участка.

2.5 Договор аренды предприятия



.....

Договор аренды предприятия – это соглашение, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату предприятие как имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности.

.....

К данному договору, согласно п. 2 ст. 650 ГК РФ, применяются правила об аренде зданий и сооружений, если иное не предусмотрено правилами параграфа 5 гл. 34 ГК РФ об аренде предприятия.

Признаки договора аренды предприятия:

1. Главная особенность такого договора заключается в его *предмете*. Арендодатель должен передать арендатору все основные элементы предприятия в полном объеме: земельный участок, здания, оборудование, оборотные средства, топливо, сырье, другие материалы. Арендатору могут быть предоставлены также и обязательственные права пользования землей, другими ресурсами, зданиями, сооружениями, если они были у самого арендодателя. Арендодатель может уступить арендатору обязательственные права требования, связанные с предприятием, с соблюдением правил гл. 24 ГК РФ. Арендодатель может перевести на арендатора свои обязанности и долги, связанные с деятельностью предприятия. В этом случае, до передачи арендатору, все креди-

торы по обязательствам предприятия должны быть уведомлены в письменной форме (п. 1 ст. 657 ГК РФ). Последствия несоблюдения этой обязанности закреплены в п. 4 ст. 657 ГК РФ и предусматривают солидарную ответственность арендатора и арендодателя по долгам, переведенным на последнего без согласия кредитора.

2. *Форма* договора простая письменная в виде единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение влечет недействительность договора. Договор подлежит обязательной государственной регистрации (ст. 658 ГК РФ).

3. Существенным условием договора является *цена* (арендная плата).

4. *Передача* предприятия осуществляется исключительно по передаточному акту, расходы, связанные с составлением которого, возлагаются на арендодателя (если договором не предусмотрено иное). Возвращение предприятия осуществляется также по передаточному акту, но расходы, связанные с его составлением, возлагаются уже на арендатора (ст. 664 ГК РФ).

5. В отличие от иных арендных договоров арендатору предоставляется право без арендодателя продавать, обменивать, передавать займы материальные ценности, составляющие оборотные средства предприятия (топливо, сырье и др.). Он также вправе без согласия арендодателя передавать отдельные средства в субаренду другим лицам, передавать свои права и обязанности другим лицам в отношении этих материальных ценностей. Указанные действия арендатор может совершать при условии, что это не повлечет уменьшения стоимости предприятия (ст. 660 ГК РФ). В отношении земельных участков, иных природных ресурсов в составе предприятия такой порядок не применяется.

6. Арендатор вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав предприятия, то есть вправе производить его реконструкцию, переоборудование, техническое перевооружение, с целью увеличения стоимости предприятия и эффективности его использования. Может вносить неотделимые *улучшения* в имущество предприятия без предварительного согласия арендодателя. Это означает, что при возврате имущества арендодатель обязан возме-

стить арендатору все произведенные расходы, как связанные с реконструкцией, так и с внесенными неотделимыми улучшениями. Возражая против требования возместить эти расходы, арендодатель обязан будет доказать несоразмерность понесенных арендатором расходов и издержек повышению стоимости предприятия и улучшению его качества. Так, улучшение, которое не повысило эффективность (качество) предприятия, свидетельствует о такой несоразмерности и освобождает арендодателя от их возмещения. Арендодатель также может ссылаться на то, что арендатор нарушил принципы добросовестности и разумности, производя такие улучшения, то есть произвел эти улучшения именно в целях получения компенсации со стороны арендодателя, но не в целях повышения эффективности предприятия.

7. Арендатор обязан поддерживать предприятие в надлежащем состоянии, осуществлять как текущий, так и капитальный ремонт.

8. К отношениям сторон нормы о признании такого договора недействительным и нормы об изменении и расторжении договора применяются только при условии, если последствия, предусмотренные ст. 167 ГК РФ, а также нормами ст. 453 ГК РФ, не нарушают прав и интересов кредиторов, арендодателя и арендатора, прав других лиц и не противоречат общественным интересам.

2.6 Договор финансовой аренды (лизинга)



.....

Договор финансовой аренды – это соглашение, в силу которого арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность определенное имущество у продавца или изготовителя, указанного арендатором (лизингополучатель), и предоставить лизингополучателю это имущество во временное владение и пользование за плату для осуществления предпринимательской деятельности (ст. 665 ГК РФ).

.....



.....

Сущность лизинга заключается в обеспечении интересов трех групп участников гражданского оборота. Во-первых, субъектов предпринимательской деятельности, которым необходимо приобрести дорогостоящее имущество (оборудование, транспортные средства), необходимое для осуществления их деятельности, но они не имеют для этого достаточных средств и не желают использовать традиционное кредитование. Во-вторых, изготовителей либо продавцов такого имущества, интерес которых заключается в обеспечении продаж соответствующего имущества. В-третьих, субъектом выступает лицо, обладающее достаточными инвестиционными ресурсами, но не имеет юридической и/или фактической возможности осуществлять кредитование.

.....

Субъект, испытывающий потребность в покупке имущества (лизингополучатель), обращается к субъекту инвестиционной деятельности (лизингодателю), в силу чего последний заключает с выбранным продавцом договор купли-продажи или поставки и оплачивает его. Продавец (поставщик) передает имущество лизингополучателю, который погашает инвестиционные затраты лизингодателя (который является собственником переданного в лизинг имущества) посредством постоянных лизинговых платежей, при этом арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения полученного по договору лизинга имущества, что сводит к минимуму инвестиционные риски лизингодателя.



.....

Для определения *правовой природы* лизинга необходимо решить вопрос, является ли данный договор двусторонней или трехсторонней сделкой? Лизинговое правоотношение является структурно сложным, в нем участвуют более трех субъектов. Однако это

не дает оснований считать договор лизинга трехсторонним, так как такое правоотношение возникает из двух договоров: договор лизинга и договор купли-продажи (поставки), в каждом из которых предусматривается исполнение третьему лицу. В силу чего продавец (поставщик) и лизингополучатель связаны взаимными правами и обязанностями.

.....

Дискуссионный характер имеет вопрос о месте данного договора в системе гражданско-правовых договоров. Одни авторы считают, что это самостоятельный вид договора, который не имеет никакого отношения к договору аренды. Другие считают, что лизинг, безусловно, является разновидностью договора аренды, в частности на том основании, что правила о нем включены законодателем в главу ГК РФ об аренде. Согласно правилам гл. 34 Кодекса к лизинговым отношениям применяются нормы параграфа 1 об аренде, параграфа 3 об аренде транспортных средств и параграфов 4 и 5 об аренде зданий и сооружений, а также об аренде предприятий.

Несмотря на отличия договора лизинга от классических договоров аренды, тот факт, что имущество передается во временное владение и пользование, по мнению законодателя, является достаточным основанием для включения данного договора в структуру гл. 34 ГК РФ.



.....

Основным источником регулирования договора лизинга являются нормы параграфа 6 гл. 34 ГК РФ. При этом subsidiarily к отношениям сторон применяется ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»¹.

.....

¹Федеральный закон от 29.10.1998 N 164-ФЗ (ред. от 31.12.2014) «О финансовой аренде (лизинге)» // СПС «КонсультантПлюс».

Элементы договора финансовой аренды (лизинга):1. *Субъекты*: лизингодатель и лизингополучатель.

Лизингодатель – только субъект предпринимательской деятельности. Как правило, это банки, небанковские кредитные организации, страховые организации, а также специализированные лизинговые компании.

Лизингополучатель – только субъект предпринимательской деятельности, которому имущество предоставляется в целях ее ведения.

2. *Предмет* договора: любые индивидуально-определенные непотребляемые вещи, за исключением земельных участков и других природных объектов. Как правило, это транспортные средства (автомобили, самолеты, речные и морские суда и др.), оборудование и другие механизмы, комплексы недвижимого имущества.3. *Цена*. Условие о размере арендой платы является существенным. Взимается арендная плата в виде *лизинговых платежей*, в состав которых включаются:

- инвестиционные затраты лизингодателя, которые он понес при исполнении своих обязанностей: расходы, связанные с приобретением имущества; с государственной регистрацией права собственности (если она необходима в отношении этого имущества); с оплатой услуг третьих лиц, например услуг по монтажу и наладке оборудования, обучению персонала;
- стоимость имущества, если договором финансовой аренды прямо предусмотрено, что по окончании срока действия договора или при наступлении иных указанных в договоре обстоятельств это имущество переходит в собственность лизингополучателя (выкупная цена лизинга);
- прибыль лизингодателя.

4. *Срок* также является существенным условием договора. При отсутствии данного условия он считается не заключенным. Срок определя-

ется соглашением сторон и зависит от вида лизинга: краткосрочный (до 1,5 лет), среднесрочный (от 1,5 до 3 лет), долгосрочный.

5. *Форма* договора всегда письменная, однако разновидность ее установлена, поэтому форма договора лизинга зависит от его предмета и может определяться либо по общим правилам ГК РФ, либо по правилам параграфов 4 и 5 гл. 34 ГК РФ.

6. *Права и обязанности сторон.*

Обязанности лизингодателя:

- 1) своевременно заключить договор купли-продажи (поставки);
- 2) обязательно предупредить продавца в письменной форме о том, что имущество предназначено для передачи определенному лицу (лизингополучателю). При неисполнении этой обязанности продавец может потребовать расторжения договора и возмещения убытков;
- 3) обеспечить предоставление имущества лизингополучателю.

Обязанности лизингополучателя:

- 1) принять имущество продавца по передаточному акту;
- 2) нести все расходы, связанные с содержанием предмета лизинга, включая как капитальный, так и текущий ремонт, нести расходы по страхованию, если предусмотрено договором;
- 3) своевременно вносить лизинговые платежи в согласованные сроки. В случае просрочки исполнения этой обязанности более двух раз подряд лизингодатель вправе списать сумму задолженности с расчетного счета лизингополучателя в бесспорном порядке путем направления в банк, обслуживающий лизингополучателя, инкассового поручения;
- 4) обеспечить лизингодателю беспрепятственный доступ к самому имуществу и доступ ко всей своей финансовой документации.

Риск случайной гибели переданного в лизинг имущества несет лизингополучатель, что означает обязанность лизингополучателя уплаты лизинговых платежей, даже если это имущество будет уничтожено или повреждено.

Договором может быть предусмотрена обязанность лизингополучателя приобрести имущество в собственность, поэтому он обязан выплатить полную сумму покупной цены с учетом амортизации.

2.7 Наем жилого помещения

2.7.1 Договор найма жилого помещения



.....

Согласно ст. 671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

.....

Договор найма жилого помещения является: консенсуальным; возмездным; взаимным. В силу возмездности этого договора он также получил название – «Договор коммерческого найма жилого помещения».

1. *Субъектами* договора являются *наймодатель* (собственник жилого помещения или управомоченное им лицо) и *наниматель*, который может использовать жилое помещение для проживания в нем.

Наймодателем может выступать любое лицо, в том числе и публично-правовые образования, нанимателем же выступает только физическое лицо. В соответствии с п. 2 ст. 671 ГК РФ жилое помещение может быть предоставлено юридическим лицам во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. При этом юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

2. *Предмет договора* – жилое помещение, понятие которого определено жилищным законодательством РФ.



Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (ст. 15 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ)).

К жилым помещениям, согласно ст. 16 ЖК РФ относятся:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

Основное назначение жилых помещений отражено в его названии – проживание граждан.

Размер (площадь) жилого помещения для этого договора значения не имеет, закон не устанавливает минимальных требований к площади жилого помещения, приходящейся на одного проживающего.



Совокупность жилых помещений на территории РФ, предназначенных исключительно для проживания граждан, составляет жилищный фонд (ст. 19 ЖК РФ).

Состав и виды жилищного фонда.

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется:

а) на *частный* жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

б) *государственный* жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве

собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

в) *муниципальный* жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости от *целей* использования жилищный фонд подразделяется:

а) на жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам:

- по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов,
- по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов;

б) специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

в) индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений *частного* жилищного фонда, которые используются гражданами – собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на *условиях безвозмездного пользования*, а также юридическими лицами – собственниками таких помещений для проживания граждан на *условиях безвозмездного пользования*;

г) жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые *используются собственниками* таких помещений для проживания граждан на *условиях возмездного пользования*, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование. В его состав не могут входить жилые помещения жилищного фонда социального использования и специализированного жилищного фонда.

Поэтому предметом договора коммерческого найма может быть жилое помещение, входящее в жилищный фонд коммерческого использования, находящийся в частной, государственной или муниципальной форме собственности.

3. *Форма* договора – простая письменная в виде единого документа, подписанного сторонами. Государственная регистрация договора не требуется. Несоблюдение письменной формы не является основанием для признания договора недействительным – стороны лишаются возможности ссылаться на показания свидетелей. При этом на основании договора найма этого жилого помещения возникает ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, которое подлежит государственной регистрации, в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при условии срока действия договора не менее года.

4. *Срок*. Договор является срочным, предельный срок действия составляет пять лет. В том случае, если срок действия договора в нем не указан (заключен без указания срока), – считается заключенным на пять лет. При этом, в случае перехода другому лицу права собственности на жилое помещение в пределах срока действия договора, новый собственник становится наймодателем, а договор не подлежит изменению (ст. 675 ГК РФ).

Действие договора может быть продлено, о чем наймодатель не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения должен предложить нанимателю *заключить договор на тех же или иных условиях* либо предупредить нанимателя об *отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года* жилое помещение внаем. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

5. Права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения будут подробно рассмотрены при рассмотрении вопроса о договоре социального найма жилого помещения.

Отличием договора коммерческого найма является его возмездный характер. Согласно ст. 682 ГК РФ размер *платы за жилое помещение* устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. В случае, если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер. Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором. Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения. Если договором сроки не предусмотрены, плата должна вноситься нанимателем ежемесячно в порядке, установленном ЖК РФ.

2.7.2 Договор социального найма жилого помещения



.....

Договор социального найма жилого помещения – соглашение, в силу которого собственник жилого помещения в составе государственного или муниципального жилищных фондов обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем, на условиях, установленных для проживания.

.....

Правовое регулирование отношений, возникающих в связи и по поводу заключения этого договора, осуществляется помимо гл. 35 ГК РФ нормами жилищного законодательства РФ (ЖК РФ). В п. 3 ст. 672 ГК РФ перечислены нормы ГК РФ, подлежащие применению к данному договору. Иные правила гл. 35 ГК РФ применяются в случае, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

Этот договор образует самостоятельный вид договора жилищного найма, признаками которого выступают:

1. *Условия и порядок* предоставления жилых помещений по договорам социального жилищного найма. Для заключения такого договора необходимо наличие организационных предпосылок, которые образуют сложный юридический состав, включающий в себя установленные ЖК РФ юридические факты.

В соответствии со ст. 49 ЖК РФ жилые помещения по договорам социального найма предоставляются при условии признания гражданина *малоимущим*, а в силу ст. 51 ЖК РФ – *нуждающимся* в жилом помещении. Гражданин ставится на такой учет органом местного самоуправления, который ведет учет таких граждан.

Нуждающимися признаются четыре категории граждан:

- 1) граждане, которые не имеют постоянного жилья;
- 2) граждане, которые имеют постоянное жилье, но при этом уровень обеспеченности жилым помещением на каждого проживающего *менее учетной нормы*, то есть минимального размера общей площади жилого помещения, приходящейся на каждого проживающего члена семьи;
- 3) граждане, жилое помещение которых признано непригодным для проживания, то есть аварийное жилье;
- 4) члены нескольких семей, проживающих в одном жилом помещении, при этом в составе одной из семей находится больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при котором проживание с больным в одной квартире невозможно. Перечень таких заболеваний устанавливается Постановлением Правительства¹.

Принятие решения органами местного самоуправления о предоставлении такому гражданину социального жилья. До момента вступления в действие ЖК РФ (01.03.2005 г.) таким основанием являлся ордер – письменный приказ о вселении (ранее выданные ордера сохраняют свою силу).

¹Постановление Правительства РФ от 16.06.2006 N 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» // СПС «КонсультантПлюс».

2. *Специальный субъектный состав.* На стороне *наймодателя* выступает собственник жилого помещения – «публичный» собственник. На практике в качестве наймодателя от имени собственника выступают:

- уполномоченные органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- уполномоченные публичным собственником лица – управляющие организации, которые выиграли конкурс на управление домами государственного или муниципального жилищного фонда и это право было им делегировано условиями конкурса или договора.

Нанимателем является только гражданин РФ, которому было предоставлено жилье. Члены семьи нанимателя не являются стороной в таком договоре. Но они являются участниками правоотношения социального жилищного найма, которое является структурно сложным. Члены семьи нанимателя имеют право пользования жилым помещением, на них возлагается ряд обязанностей, в частности поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии. Дееспособные члены семьи нанимателя несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ). В жилищном праве имеет значение факт совместного проживания члена семьи или другого лица, вселенного как члена семьи. Все члены семьи нанимателя должны быть указаны в договоре социального найма, причем как в момент заключения договора, так и впоследствии – при вселении других членов семьи.

3. *Срок.* Этот договор является бессрочным, т. е. может быть прекращен только по основаниям, предусмотренным ЖК РФ.

4. *Предметом* данного договора является изолированное жилое помещение, предназначенное и пригодное для постоянного проживания.

Индивидуализирующим признаком предмета является *площадь* жилого помещения. Общая площадь – суммарный объем жилых комнат и помещений вспомогательного использования (коридор, кухня и др.). Помещения, которые находятся вне границ жилого помещения: балконы, лоджии, веранды и терра-

сы, в общую площадь не включаются. Исходя из общей площади жилого помещения производится расчет федеральных стандартов по оплате коммунальных услуг, а также услуг по энерго-, водо- и газоснабжению – 18 кв. м на одного проживающего.

5. *Форма* договора – простая письменная, в виде одного документа, подписанного сторонами. При этом договоры, заключенные ранее 01.03.2005 г., переоформлению не подлежат.

Обязанности и права сторон.

1. Обязанности *наймодателя*:

- В срок, указанный в решении о предоставлении социального жилья, передать нанимателю жилое помещение не ниже нормы предоставления. *Норма предоставления* – минимальный объем общей площади жилого помещения, приходящийся на каждого члена семьи нанимателя. Сверх этого объема жилое помещение может быть предоставлено только, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания. Если в составе семьи имеются разнополые родственники, то жилое помещение в виде одной комнаты может быть предоставлено только с их согласия.
- В течение всего периода действия договора производить капитальный ремонт жилого помещения и принимать участие в содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома, в котором находится данное жилое помещение.

2. Обязанности *нанимателя*:

- своевременно вносить наемную плату и коммунальные платежи в сроки, предусмотренные договором (расчетный период – 1 месяц);
- содержать жилое помещение, своевременно проводить текущий ремонт;

- поддерживать в надлежащем состоянии санитарно-техническое оборудование и коммуникации квартиры, а с этой целью наниматель обязан допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, а также представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения и оборудования.

1. Права наймодателя.

Основное право – требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Права нанимателя:

- Вправе вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц. При вселении детей, супруга, родителей требуется письменное согласие уже проживающих членов семьи. При вселении иных лиц, помимо согласия членов семьи, требуется согласие наймодателя. Наймодатель вправе не дать такое согласие, запретить вселение, если общая площадь жилого помещения в результате такого вселения составит менее учетной нормы. Также он может не дать согласие на вселение больного, страдающего хроническим заболеванием. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.
- Вправе с письменного согласия наймодателя и проживающих совместно с ним членов семьи, включая временно отсутствующих сдавать жилое помещение в *поднаем* либо производить *обмен жилого помещения*.
 - а) *Поднаем жилого помещения* (ст. ст. 76–78 ЖК РФ). Оформляется договором поднайма в простой письменной форме. Требуется согласие всех членов семьи, если в поднаем предоставляется комната в коммунальной квартире, то нужно согласие всех собственников.

Договор срочный, если не указан срок – 1 год. Существенное условие – плата за поднаём, размер которой устанавливается по соглашению сторон.

- б) *Обмен жилыми помещениями* (ст. ст. 72–75 ЖК РФ). Обмениваемые жилые помещения могут находиться только в составе государственного или муниципального жилищного фонда на праве социального найма, т. е. исключена ситуация, когда один из субъектов обмена является собственником жилого помещения. Требуется согласие всех членов семьи и согласие наймодателя или наймодателей, если они у субъектов обмена разные. Договор заключается в простой письменной форме, оригинал предоставляется наймодателю. Последний должен в течение десяти дней дать согласие или отказать в таком обмене по основаниям, предусмотренным ст. 73 ЖК РФ. Не допускается включение в договор обмена условия о доплате.

В случае согласия наймодателя (наймодателей) с каждым из субъектов обмена прежние договоры социального найма расторгаются и заключаются новые в течение десяти дней.

- Вправе по взаимному согласию с совместно проживающими членами семьи и с предварительным уведомлением наймодателя вселять других лиц в качестве временных жильцов на срок не более чем 6 месяцев. По истечении срока временный жилец обязан освободить жилое помещение не позднее 7 дней со дня предъявления требования нанимателя. В случае прекращения договора социального найма жилого помещения, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления требования временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Изменение и прекращение договора социального найма жилого помещения.

Основания для *изменения* (ст. 82 ЖК РФ):

- 1) объединение в одну семью граждан, проживающих в одной квартире, которую они занимают на праве социального найма. В этом случае любой из них может подать заявление собственнику и потребовать заключения договора с ним. Прежний договор расторгается, и заключается новый договор на все помещения такой квартиры;
- 2) замена нанимателя – при смерти нанимателя или выезде нанимателя на другое место жительства. В этом случае любой дееспособный член семьи с согласия других членов семьи может потребовать с ним заключения договора социального найма жилого помещения.

Прекращение договора (ст. 83 ЖК РФ):

1. Смерть одиноко проживающего нанимателя. В этом случае жилое помещение считается освободившимся и предоставляется другим гражданам в общем порядке. Исключения из этого правила:
 - если наниматель при жизни инициировал процесс приватизации и умер до завершения этого процесса. В этом случае жилое помещение включается в состав наследства, и наследники такого нанимателя могут завершить процесс приватизации;
 - если освобождается комната в *коммунальной квартире*: освободившаяся комната может быть предоставлена другим гражданам, проживающим в коммунальной квартире либо на основании договора социального найма, либо на праве собственности, при условии, что они соответствуют двум критериям для предоставления жилья: признание малоимущими и нуждающимися. Если таковых граждан не имеется, то жилое помещение может быть предоставлено проживающим в ней гражданам, которые соответствуют только критерию нуждаемости. Если отсутствуют такие лица, то тогда жилое помеще-

ние может быть предоставлено им в собственность за плату по договору купли-продажи.

2. Наниматель по своей инициативе может расторгнуть договор в любое время и освободить жилое помещение. Наймодатель может расторгнуть договор только в судебном порядке и только в строго определенных случаях:

- в случае невнесения нанимателем наемной платы и коммунальных платежей в течение более шести месяцев подряд. В этом случае наниматель и члены семьи подлежат выселению с предоставлением другого жилого помещения (не обязательно благоустроенного), по нормам, установленным для вселения граждан в общежитие (ст. 90 ЖК РФ);
- если наниматель или члены его семьи систематически разрушают или повреждают жилое помещение. Выселение в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (ст. 91 ЖК РФ);
- если наниматель и члены его семьи систематически нарушают права и законные интересы соседей, вследствие чего дальнейшее совместное проживание в одном жилом помещении становится невозможным. Выселение в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (ст. 91 ЖК РФ);
- систематическое использование жилого помещения не по назначению влечет выселение в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (ст. 91 ЖК РФ).

Во всех вышеперечисленных случаях расторжение договора и последующее выселение является специальной санкцией за нарушение правил социального жилищного найма.

Отдельным основанием для выселения гражданина является *лишение гражданина родительских прав*. Такой гражданин может быть выселен, если

судом будет установлена невозможность проживания такого гражданина с детьми, в отношении которых он был лишен прав.

Суд по своему усмотрению, с учетом вины нанимателя или членов его семьи, может принять решение как о выселении нанимателя и всех членов семьи, так и о выселении одного члена семьи.

Специальные основания прекращения договора закреплены в ст. ст. 85–89 ЖК РФ, не связанные с правонарушениями нанимателя или членов его семьи. В связи с этим такое выселение производится по общему правилу с предоставлением другого благоустроенного (применительно к условиям соответствующего населенного пункта), равнозначного по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечающего установленным требованиям и находящегося в границах данного населенного пункта.

2.7.3 Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования



.....

Согласно п. 4 ст. 672 ГК РФ договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается по основаниям, на условиях и в порядке, которые предусмотрены жилищным законодательством. К такому договору применяются правила частей первой и второй статьи 678, пункта 3 статьи 681 и статьи 686 ГК РФ. Другие положения ГК РФ применяются к договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

.....

Правила об этом виде договора жилищного найма были введены в ЖК РФ Федеральным законом N 217 от 21.07.2014 г. «О внесении изменений в ЖК РФ

и другие законодательные акты в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений фонда социального использования»¹.



.....

*В соответствии с п. 1 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ предметом договора могут являться не только жилые помещения государственного и муниципального, но и частного жилищного фонда. Жилищным законодательством установлено правило о том, что предметом этого договора может быть не любое жилое помещение, а закрепленный нормами раздела III.1 ЖК РФ новый вид объектов жилищных прав, так называемые **наемные дома** (ст. 91.16 ЖК РФ). **Наемный дом** – это здание, все помещения в котором на праве собственности принадлежат **одному** лицу, и лицо использует их либо для **предоставления** на основании 1) договора найма помещения социального использования, либо 2) на основании договора найма жилого помещения. В наемном доме половина жилых помещений с общей площадью не менее пятидесяти процентов всей площади жилых помещений должна предоставляться по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.*

.....

При этом выделяются также *наемные дома коммерческого использования*, в которых жилые помещения предоставляются по договорам найма жилых помещений.

Наймодалелем может быть:

- 1) *публичный собственник* в лице *органа государственной власти* (местного самоуправления) либо *уполномоченная им организация*;
- 2) *организация*, являющаяся *собственником* жилого помещения частного жилищного фонда или *уполномоченная собственником* такого жилого

¹СПС «КонсультантПлюс».

помещения и *соответствующая требованиям*, установленным Правительством Российской Федерации¹.

Наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в одном наемном доме социального использования может являться только одно лицо. При этом организация, уполномоченная собственником жилого помещения выступать наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, не может передавать иному лицу по договору, доверенности или иному основанию полномочия на заключение данных договоров (ст. 91.2 ЖК РФ).

Нанимателями могут быть граждане, признанные по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Однако Кодекс не устанавливает требования о признании этого гражданина малоимущим (как для договора социального найма). Учет таких граждан ведется органами местного самоуправления. Нанимателем не может быть иностранный гражданин или лицо без гражданства, если иное не предусмотрено международным договором РФ.

В отличие от договора социального найма договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования носит срочный характер. Заключается на срок не менее чем на один год, но не более чем на 10 лет.

Права нанимателя по договору установлены ст. 91.7 ЖК РФ и в целом сводятся только к проживанию. Содержание и текущий ремонт, по общему правилу, возлагается на наймодателя. Поднаем, передача в безвозмездное пользование и обмен жилых помещений не допускаются.

¹Требования к организациям, являющимся наймодателями по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в отношении жилых помещений частного жилищного фонда, утв. Постановлением Правительства РФ от 05.12.2014 N 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» // СПС «КонсультантПлюс».

2.7.4 Договор найма жилого помещения специализированного жилого фонда

К *специализированному* жилищному фонду, согласно ст. 92 ГК РФ, относятся жилые помещения, относящиеся:

- 1) к *служебным*. Это жилые помещения, находящиеся в составе государственного или муниципального жилищного фонда, предназначенные для предоставления гражданам в связи с исполнением ими своих трудовых обязанностей, прохождением службы или в связи с осуществлением полномочий при избрании на выборную должность (ст. 93 ЖК РФ);
- 2) жилым помещениям в *общежитиях*. Это помещения, находящиеся в составе любого фонда, предназначенные для служащих и рабочих на период выполнения ими трудовых обязанностей или предоставляемые на период обучения (ст. 94 ЖК РФ);
- 3) *маневренному* жилищному фонду. Это жилые помещения, которые временно предоставляются следующим категориям граждан:
 - нанимателям по договорам социального найма на период капитального ремонта или реконструкции жилого дома, в котором находится занимаемое ими помещение. Собственникам жилых помещений в таком доме на период капитального ремонта или реконструкции помещение маневренного фонда не предоставляется;
 - гражданам, которые утратили ранее занимаемое ими жилое помещение в результате обращения на него взыскания – это те граждане, которые приобрели жилые помещения за счет средств ипотечного кредитования, либо за счет средств целевого займа, либо получили кредит на указанные цели, обременив залогом ранее занимаемые жилые помещения. Данное правило п. 2 ст. 95 ЖК РФ является исключением из норм ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ, согласно которым взыскание не может быть

наложено на жилое помещение, находящееся в собственности должника, если оно является единственным пригодным для проживания;

- гражданам, у которых единственное жилое помещение стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств (наводнение, пожар);
- иным категориям граждан в случаях, предусмотренных ЖК РФ или иными ФЗ: злостные неплательщики – наниматели по договорам социального найма.

Предоставляется жилье из расчета не менее 6 м:

- *жилым* помещениям в домах системы социального обслуживания населения, которые предоставляются гражданам, нуждающимся в постоянной специализированной социальной защите, сопряженной с оказанием медицинских и социально-бытовых услуг;
- *жилым* помещениям, предназначенным для временного проживания вынужденных переселенцев и беженцев.

Жилые помещения специализированного фонда всегда предоставляются только категориям граждан, которые прямо указаны в законе и исключительно на *временной* основе. Основанием предоставления является типовой договор для каждого вида специализированных жилых помещений. Формы таких договоров утверждены Постановлением Правительства РФ¹:

- типовой договор найма служебного жилого помещения;
- типовой договор найма жилого помещения в общежитии;
- типовой договор найма жилого помещения маневренного фонда;
- типовой договор найма жилых помещений фондов временного поселения вынужденных переселенцев и беженцев.

¹Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 N 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» // СПС «КонсультантПлюс».

Форма договора – простая письменная, в виде единого документа.

Предмет – изолированное жилое помещение, пригодное для проживания.

Наймодатель обязан передать жилое помещение, свободное от прав других лиц. Так же как и по договору социального найма наймодатель осуществляет капитальный ремонт и обеспечивает предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг.

Наниматель обязан своевременно вносить плату и коммунальные платежи и использовать помещение по назначению, обеспечивать его сохранность и производить текущий ремонт. Если одновременно с нанимателем вселяются члены его семьи, то они должны быть указаны в договоре. При этом круг членов семьи определяется по правилам ст. 69 ЖК РФ. Члены семьи имеют равные права, связанные с пользованием жилым помещением, дееспособные члены несут солидарную ответственность по обязательствам. В случае прекращения семейных правоотношений бывшие члены семьи сохраняют право пользования жилым помещением. Однако это правило не распространяется на бывших членов семьи нанимателя служебного жилого помещения – права пользования прекращаются и они могут быть выселены в судебном порядке без предоставления другого жилья. В этих случаях subsidiarily применению подлежат нормы параграфа 4 гл. 31 ЖК РФ: если у бывшего члена семьи нанимателя служебного жилья отсутствует основание для приобретения другого жилья, либо отсутствует основание для использования другого жилья, либо имущественное положение бывшего члена семьи такое, что это не позволяет ему обеспечить себя другим жильем, – суд может сохранить за таким членом семьи право пользования служебным жильем на определенный срок, указанный в решении суда. Законодатель не решает вопрос для тех ситуаций, когда наниматель прекращает трудовые отношения с наймодателем и подлежит выселению. При этом право пользования за бывшим членом семьи нанимателя сохраняется на определенный судом срок. Если семья не распалась, то выселяют всех без предоставления другого жилья, и при этом им не может быть предоставлено

другое жилье, даже несмотря на отсутствие оснований и возможностей приобретения жилья.

Наниматель по договору специализированного найма не вправе производить обмен жилого помещения и предоставлять его в поднаем.

Расторжение договора найма специализированного жилого фонда:

- 1) по соглашению сторон;
- 2) наймодатель может расторгнуть такой договор в одностороннем порядке только через суд по основаниям, предусмотренным ЖК РФ;
- 3) специальные основания предусмотрены, например, для нанимателей служебного жилья в общежитиях – прекращение трудовых отношений либо отчисление из учебного заведения. Для временного проживания беженцев и вынужденных переселенцев – утрата или лишение статуса вынужденного переселенца и беженца, либо приобретение вынужденным переселенцем или беженцем другого постоянного жилья, либо вынужденный переселенец или беженец без уважительных причин свыше 6 месяцев подряд отсутствовал по месту жительства, либо после предоставления жилья наймодателем были выявлены содержащиеся в представленных документах не соответствующие действительности сведения.

Прекращение договора найма специализированного жилого фонда возможно в силу наступления определенных жилищных законодательством событий: утраты или разрушения жилого дома, сноса дома или другой чрезвычайной ситуации; истечения срока действия договора (может быть определен, в том числе, и наступлением какого-либо события).

Договор найма жилого помещения в общежитии может прекращаться в случае истечения срока сезонной работы, при прекращении трудового договора.

Договор найма в помещении маневренного фонда прекращается по истечении срока или отпадении оснований занимать такое помещение.

Выселение граждан из специализированных жилых помещений. По общему правилу выселение из помещений любой категории специализированного фонда осуществляется исключительно в судебном порядке и без предоставления другого жилого помещения.

Однако отдельные категории граждан подлежат выселению из служебного жилья и из жилых помещений в общежитиях только с предоставлением других жилых помещений:

- члены семей военнослужащих и сотрудников силовых министерств и ведомств РФ, при условии, если эти сотрудники погибли, умерли или пропали без вести непосредственно при исполнении служебных обязанностей. В этом случае не имеет значение, являлся ли сам военнослужащий или другой сотрудник нанимателем или членом семьи нанимателя;
- лица, достигшие пенсионного возраста;
- инвалиды I, II групп, инвалидность которых наступила либо вследствие трудового увечья по вине работодателя, либо вследствие профессионального заболевания, ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении своих служебных обязанностей.

Предоставление других жилых помещений осуществляется по общим правилам: предоставляемое помещение должно отвечать санитарно-техническим требованиям и находиться в черте данного населенного пункта, закон не устанавливает обязанности предоставления именно благоустроенного помещения.

2.8 Договор ссуды



.....

По договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю),

а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (ст. 689 ГК РФ).

.....

По юридической природе договор является *взаимобязывающим* и *безвозмездным*. При этом он может строиться как по *консенсуальной*, так и по *реальной* модели.

Субъектами являются ссудодатель, который является собственником или иным лицом, уполномоченным на то законом или собственником, и ссудополучатель, которым может выступать любое лицо. В то же время законом установлены определенные ограничения: так, коммерческие организации не вправе передавать имущество в безвозмездное пользование лицу, являющемуся ее учредителем, участником, руководителем, членом ее органов управления или контроля. Из чего следует вывод, что указанные субъекты не могут выступать в качестве субъектов одного договора ссуды.

К договору безвозмездного пользования (ссуды) соответственно применяются правила о предмете, сроке договора аренды, о пределах пользования арендованным имуществом, о возобновлении договора и об улучшениях имущества, переданного по договору аренды (п. 2 ст. 689 ГК РФ).

Права и обязанности сторон.

Ссудодатель:

- 1) обязан предоставить вещь в состоянии, соответствующем условиям договора безвозмездного пользования и ее назначению со всеми ее принадлежностями и относящимися к ней документами (инструкцией по использованию, техническим паспортом и т. п.), если иное не предусмотрено договором. Непередача принадлежностей и документов, без которых вещь не может быть использована по назначению либо ее использование в значительной степени утрачивает ценность

для ссудополучателя, влечет возможность предъявления требования о предоставлении ему таких принадлежностей и документов либо расторжения договора и возмещения понесенного им реального ущерба.

Если ссудодатель не передает вещь ссудополучателю, последний вправе потребовать расторжения договора безвозмездного пользования и возмещения понесенного им реального ущерба;

- 2) отвечает за недостатки вещи, которые он умышленно или по грубой неосторожности не оговорил при заключении договора безвозмездного пользования. При их обнаружении ссудополучатель вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения недостатков или возмещения своих расходов на устранение недостатков либо досрочного расторжения договора и возмещения понесенного им реального ущерба;
- 3) обязан при заключении договора предупредить ссудополучателя о всех правах третьих лиц на эту вещь (сервитуте, праве залога и т. п.). Неисполнение этой обязанности дает ссудополучателю право требовать расторжения договора и возмещения понесенного им реального ущерба. Передача вещи в безвозмездное пользование не является основанием для изменения или прекращения прав третьих лиц на эту вещь;
- 4) отвечает за вред, причиненный третьему лицу в результате использования вещи, если не докажет, что вред причинен вследствие умысла или грубой неосторожности ссудополучателя или лица, у которого эта вещь оказалась с согласия ссудодателя.

Ссудополучатель:

- 1) обязан поддерживать вещь в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы на ее содержание, если иное не предусмотрено договором безвозмездного пользования;

- 2) несет риск случайной гибели или случайного повреждения полученной в безвозмездное пользование вещи, если вещь погибла или была испорчена в связи с тем, что он использовал ее не в соответствии с договором безвозмездного пользования или назначением вещи либо передал ее третьему лицу без согласия ссудодателя, а также если с учетом фактических обстоятельств мог предотвратить ее гибель или порчу, пожертвовав своей вещью, но предпочел сохранить свою вещь.

Расторжение договора ссуды.

1. Ссудодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора в случаях, когда ссудополучатель:
 - использует вещь не в соответствии с договором или назначением вещи;
 - не выполняет обязанностей по поддержанию вещи в исправном состоянии или ее содержанию;
 - существенно ухудшает состояние вещи;
 - без согласия ссудодателя передал вещь третьему лицу.
2. Ссудополучатель вправе требовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования:
 - при обнаружении недостатков, делающих нормальное использование вещи невозможным или обременительным, о наличии которых он не знал и не мог знать в момент заключения договора;
 - если вещь в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования;
 - если при заключении договора ссудодатель не предупредил его о правах третьих лиц на передаваемую вещь;
 - при неисполнении ссудодателем обязанности передать вещь либо ее принадлежности и относящиеся к ней документы.

Каждая из сторон вправе во всякое время отказаться от договора безвозмездного пользования, заключенного без указания срока, известив об этом другую сторону за один месяц, если договором не предусмотрен иной срок извещения. В этом же порядке ссудополучатель может во всякое время отказаться от договора, заключенного с указанием срока, если иное не предусмотрено договором.

Изменение сторон в договоре ссуды.

При отчуждении вещи и передаче ее в возмездное пользование третьему лицу ссудодателем к новому собственнику или пользователю переходят права по ранее заключенному договору безвозмездного пользования, а его права в отношении вещи обременяются правами ссудополучателя.

В случае смерти гражданина-ссудодателя либо реорганизации или ликвидации юридического лица-ссудодателя права и обязанности ссудодателя переходят к наследнику (правопреемнику) или к другому лицу, к которому перешло право собственности на вещь или иное право, на основании которого вещь была передана в безвозмездное пользование.

В случае реорганизации юридического лица-ссудополучателя его права и обязанности по договору переходят к юридическому лицу, являющемуся его правопреемником, если иное не предусмотрено договором.

Прекращение договора ссуды.

В случае смерти гражданина-ссудополучателя или ликвидации юридического лица-ссудополучателя, если иное не предусмотрено договором, договор безвозмездного пользования (ссуды) прекращается.



.....
Контрольные вопросы по лекции 2
.....

1. Какие договоры относятся к договорам о передаче имущества в пользование? Что объединяет данные виды договоров?
2. Дайте определение договора аренды. Каковы существенные условия данного вида договора?
3. Какие разновидности договора аренды вам известны?
4. Каковы основные обязанности сторон, возникающие из договора аренды?
5. В чем особенности договора проката? Перечислите существенные условия данного договора.
6. В чем особенности субъектного состава договора бытового проката?
7. Дайте определение договора найма жилого помещения. Какие виды договора найма жилого помещения вам известны? В чем их особенности?
8. Дайте определение договора ссуды.
9. В чем существенные различия договора ссуды и договора аренды?

3 Обязательства о выполнении работ

3.1 Договор подряда



.....

Договор подряда – это соглашение, в силу которого одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и передать ее результат заказчику, а он обязуется принять результат выполненной работы и уплатить подрядчику вознаграждение.

.....

Договор подряда является консенсуальным, взаимобязывающим и возмездным.



.....

Нормы параграфа 1 гл. 37 ГК РФ закрепляют общие положения о договоре подряда – так называемый «классический подряд». Нормы параграфов со 2 по 5 закрепляют отдельные виды подрядных договоров: договор бытового подряда, договор строительного подряда, договор подряда на выполнение проектно-изыскательских работ, договор подряда на выполнение работ для государственных и муниципальных нужд¹. Соотношение их норм: в случае отсутствия специальных правил применяются правила общего характера. Помимо этого, ГК РФ закрепляет «подрядоподобные договоры» – предусмотренные гл. 38, договор на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ.

.....

¹Договор о проведении подрядных работ для государственных или муниципальных нужд заключается на основе государственного или муниципального контракта, сторонами являются подрядчик и государственный (муниципальный) заказчик.

Содержание (условия) договора подряда:

1. *Предмет* – любая работа, которая завершается внешне объективированным материальным результатом, который отделим от процесса ее выполнения и который заказчик может оценить, принять и оплатить. Такой результат может выражаться либо в создании новой вещи, либо в изменении уже существующей вещи (ремонт).

2. *Срок* договора – период времени, по истечении которого работы должны быть выполнены в полном объеме, а сам результат предоставлен заказчику. Вопрос о сроке, как существенном условии этого договора, является дискуссионным. Согласно п. 1 ст. 708 ГК РФ – в договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работ; стороны могут согласовать промежуточные сроки отдельных видов или объемов работ. Данная норма не позволяет сделать вывод о существенности условия, поскольку отсутствует императивное предписание, обязывающее стороны указывать срок работ. Однако для договора строительного подряда – это существенное условие.

3. *Цена* договора – не относится к существенным условиям, и поэтому при отсутствии указания на цену применимы общие положения п. 3 ст. 424 ГК РФ. При указании цены в договоре используются две формы ее определения:

- указание цены в тексте договора;
- составление отдельного письменного документа – *сметы*, предусматривающей стоимость выполнения отдельных видов работ, стоимость используемых материалов и вознаграждение подрядчика.



.....

Цена может быть твердой (по общему правилу, п. 4 ст. 709 ГК РФ) и приблизительной (это должно быть прямо указано в договоре). В зависимости от этого определяется возможность ее изменения: твердая цена – только по соглашению сторон. Заказчик в одностороннем порядке не может требовать изменения цены, а

подрядчик может требовать увеличения твердой цены только: 1) при существенном возрастании стоимости материалов, оборудования, услуг других лиц; 2) если при заключении договора исключалась возможность предусмотреть дополнительные расходы – подрядчик разумно не мог этого предвидеть. Если заказчик отказывается увеличить цену, подрядчик вправе требовать расторжения договора.

.....

Приблизительная цена может быть увеличена в случае необходимости произвести дополнительные работы, которые не могли быть предусмотрены при заключении договора. Подрядчик должен в письменной форме уведомить об этом заказчика. Если он не согласится, подрядчик может отказаться от выполнения договора и потребовать оплаты фактически выполненных работ.

Цена договора подряда, как правило, складывается из двух частей: *фактических расходов* и *вознаграждения* подрядчика.

В силу п. 1 ст. 710 ГК РФ, если фактические расходы, которые понес подрядчик, оказались меньше тех расходов, которые были предусмотрены договором, эта разница, при условии, что она не отражается на качестве выполненных работ, присваивается им и называется «экономия подрядчика».

4. Договором подряда стороны могут распределить между собой *подрядные риски*. В противном случае применяются правила ст. 705 ГК РФ:

- риск случайной гибели (повреждения) *материалов и оборудования* несет предоставившая их сторона (как правило, подрядчик), то есть на него возлагается обязанность вновь приобрести материалы и оборудование за свой счет. Если материалы были предоставлены заказчиком и они случайно погибли, то заказчик должен предоставить новые материалы и оборудование;
- до момента передачи заказчику риск случайной гибели *результата* работы несет подрядчик, в этом случае подрядчик утрачивает право

на оплату выполненных работ и выплату ему вознаграждения, полученный аванс также подлежит возврату. С момента передачи результата или просрочки его принятия риск переходит на заказчика. Подрядчик сохраняет право на оплату работ и вознаграждение.

Стороны договора подряда.

Подрядчик отвечает за выполнение работы и ее конечный результат, однако в этом обязательстве личность исполнителя не имеет существенного значения, поэтому подрядчик не обязан выполнять работу лично, а лишь обязан организовать работу. Это обуславливает возможность использования в подрядных отношениях *системы генерального подряда* (ст. 706 ГК РФ). Подрядчик может привлечь к выполнению работы другое лицо (субподрядчика), заключив с ним соответствующий договор подряда. Заказчик по основному договору и субподрядчик(и) непосредственно не связаны между собой какими-либо обязательствами, поэтому они не вправе предъявлять друг другу требования. За действия субподрядчиков отвечает генеральный подрядчик, после чего он вправе предъявить регрессное требование к субподрядчику.

Договор подряда может запрещать привлечение субподрядчиков, в силу чего генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за ненадлежащее выполнение работы, но лишается возможности предъявлять регрессные требования к субподрядчикам.

Во взаимоотношениях с субподрядчиком генеральный подрядчик не может ссылаться на действия заказчика: генеральный подрядчик обязан сам рассчитаться с субподрядчиком и не может ссылаться на то, что с ним не рассчитался заказчик по основному договору.

Обязанности сторон по договору подряда. Прекращение договора подряда.

1. Заказчик должен передать подрядчику техническую документацию в случаях, когда выполнение работ обусловлено техническим заданием. Подобная или потенциальная просрочка со стороны заказчика дает право подрядчику не приступать к работе, а также отказаться от договора и потребовать возмещения убытков.

Обнаружение недостатков в технической документации влечет обязанность подрядчика приостановить работу и немедленно уведомить заказчика в письменной форме с указанием конкретных недостатков документации и потребовать их устранения. В противном случае он теряет право ссылаться на это обстоятельство для освобождения от ответственности, в частности за некачественно выполненную работу.

Неустранение недостатков документации влечет право подрядчика отказаться от договора и потребовать возмещения убытков.

2. Заказчик не имеет права вмешиваться в оперативную деятельность подрядчика, однако договором может быть предусмотрена возможность давать указания подрядчику относительно отдельных работ, общего хода работ, которым подрядчик обязан следовать. Если исполнение указаний может повлечь ухудшение качества работ, то подрядчик обязан приостановить работу, письменно известить заказчика о влиянии этих работ на качество результата. Последствия аналогичны первому случаю.

3. Подрядчик обязан проверить предоставленный заказчиком материал или оборудование.

4. Подрядчик обязан выполнять работы качественно, т. е. результат должен быть пригоден и соответствовать обычно предъявляемым требованиям. В отношении отдельных видов подрядных работ могут устанавливаться нормативные требования к качеству.

Если результат оказался некачественным, то заказчик по своему выбору вправе применить следующие требования:

- устранить все выявленные недостатки за счет подрядчика. При этом с согласия заказчика подрядчик вправе выполнить работу заново и возместить заказчику все убытки, вызванные увеличением срока. В противном случае заказчик вправе требовать расторжения договора и возмещения убытков;
- отказаться от договора и потребовать возмещения убытков в случае если выявленные недостатки являются существенными и неустранимыми;
- потребовать соразмерного уменьшения цены, то есть о возвращении части уплаченных подрядчику сумм в случае недостатков, в целом не препятствующих использованию результата работы;
- устранить недостатки за свой счет и возложить расходы на подрядчика (только если это прямо предусмотрено договором).

Требования, связанные с ненадлежащим качеством работы, могут быть заявлены лишь при условии, что недостатки выявлены в установленный срок. Протяженность этого срока зависит от вида недостатков: если явные, то заказчик должен незамедлительно заявить об этом, если скрытые, то в пределах гарантийного срока. Если гарантийный срок не установлен, то требования предъявляются в течение разумного срока, который определяется с учетом характера выполненных работ. Но срок не может превышать двух лет. При обнаружении недостатков за пределами двух лет, заказчик должен доказать, что они возникли до передачи результата.

Статья 725 ГК РФ устанавливает сроки исковой давности по договору подряда один год, в отношении зданий и сооружений – по общим правилам исковой давности – три года.

5. Подрядчик обязан своевременно приступить к выполнению работ и своевременно передать заказчику конечный результат.

Передача результата оформляется актом приема-передачи, который может составляться по договоренности сторон, но в договоре строительного подряда его составление обязательно.

6. Обязанность заказчика своевременно принять результат работ. Если заказчик уклоняется от принятия результата, то для него это может повлечь следующие последствия:

- 1) на заказчика переходит риск случайной гибели;
- 2) заказчик вправе по истечении месяца с того дня, когда заказчик должен был принять результат при условии последующего предупреждения, продать результат работы другому лицу, а вырученную сумму внести в депозит нотариуса, удержав из суммы все причитающиеся из нее деньги.

3.2 Договор строительного подряда



.....

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

.....

Таким образом, из понятия договора следует, что *предметом* является строительство или реконструкция определенного объекта: предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения и др., а также выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Правилами о договоре строительного подряда охватывается капитальный ремонт зданий и сооружений (иное может быть предусмотрено договором). Кроме того,

подрядчик, если это предусмотрено договором, может принять на себя обязанность обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия заказчиком в течение указанного в договоре срока. Строительство осуществляется в соответствии с проектной документацией, которая должна соответствовать предъявляемым требованиям, что подтверждается разрешением на строительство, выдаваемое уполномоченным органом. Предмет договора считается согласованным с момента утверждения всех вышеуказанных документов. Несогласование условий в вышеуказанном виде позволяет признать договор незаключенным.

Стороны.

Подрядчик – специализированная строительно-подрядная организация. Федеральным законом от 22.06.2008 г. N 148 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ»¹ было предусмотрено введение с 01.01.2009 г. системы саморегулирования в строительстве, которая с 01.01.2010 г. отменила систему лицензирования строительной деятельности. В настоящее время строительно-подрядные организации в обязательном порядке оформляются в саморегулируемые организации, которые наделены правом выдавать своим членам свидетельства о допусках для осуществления определенных видов работ, проведение которых влияет на безопасность объектов капитального строительства.

Заказчик – любое лицо (физическое, юридическое). В случае если по договору строительного подряда выполняются работы для удовлетворения бытовых или других личных потребностей гражданина (заказчика), к такому договору соответственно применяются правила о правах заказчика по договору бытового подряда.

Особенности договора:

1. Договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность стороны, на которой лежит риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, материала, оборудова-

¹СПС «КонсультантПлюс».

ния и другого имущества, используемого при строительстве, либо ответственность за причинение при осуществлении строительства вреда другим лицам, застраховать соответствующие риски. При этом страхование не освобождает соответствующую сторону от обязанности принять необходимые меры для предотвращения наступления страхового случая.

2. Заказчик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в техническую документацию, однако установлен максимальный размер увеличения стоимости строительства – десять процентов указанной в смете общей стоимости, и, кроме того, не должен меняться характер предусмотренных в договоре строительного подряда работ. Внесение в техническую документацию изменений в большем объеме осуществляется только на основе согласованной сторонами дополнительной сметы. Также подрядчик вправе требовать в соответствии со статьей 450 ГК РФ пересмотра сметы, если по независящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на десять процентов. Подрядчик вправе требовать возмещения разумных расходов, которые понесены им в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации (ст. 744 ГК РФ).
3. Подрядчик по окончании всех работ обязан незамедлительно сообщить заказчику о готовности результата работ к сдаче, а заказчик обязан приступить к приемке, которую он организует и осуществляет за свой счет: в случаях, предусмотренных законом, заказчик обязан обеспечить участие в приемке уполномоченных государственных органов. В случаях, предусмотренных законом, договором или характером работ, приемка может производиться только после проведения определенных работ.

Принятие работы возможно только после полного ее завершения, а в случаях, предусмотренных договором, по окончании отдельных этапов. Оформляется приемка приемо-сдаточным актом, который подписывается сторонами. С этого момен-

та на заказчика переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, а также обязанность в полном объеме выплатить вознаграждение. Если заказчик без достаточных к тому оснований отказывается подписать акт приема, то подрядчик может сам подписать этот акт (односторонняя приемка), сделав в нем соответствующую отметку. Заказчик вправе оспорить одностороннее подписание акта, но в этом случае ему придется доказывать причины правомерности отказа подписания акта.

3.3 Договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости



Договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости – это соглашение, в силу которого застройщик обязуется за счет средств, предоставленных дольщиком, возвести многоквартирный дом или иной объект недвижимости и передать дольщику объект долевого строительства, а дольщик обязуется выплатить ему вознаграждение.



Специальным нормативно-правовым актом, регулирующим данные отношения, является федеральный закон N 214 от 30.12.2004 г.¹

Стороны:

1. Застройщик – любое юридическое лицо любой организационно-правовой формы, которое принимает на себя обязанность по договору либо своими силами возвести многоквартирный дом или иной объект недвижимости, либо посредством привлечения других лиц.

¹Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 21.07.2014 г., с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015 г.).

2. **Дольщик** – любое лицо, которое инвестирует средства в создание объекта долевого строительства.

Форма договора – простая письменная, и несоблюдение влечет его недействительность. Договор подлежит обязательной государственной регистрации в органах Росреестра и считается заключенным с момента регистрации.

Заключению договора должны предшествовать обязательные действия застройщика: приобретение земельного участка для строительства и регистрация на него права собственности, аренды или иного вещного права; получение разрешения на строительство; публикация в СМИ или размещение в интернете проектной декларации, содержащей сведения о застройщике, его деятельности, об условиях, соблюдение которых требуется в силу закона, сведения о самом объекте строительства. После истечения четырнадцати дней с момента размещения проектной декларации застройщик может заключать договоры с дольщиками.

Существенными условиями такого договора являются:

1. *Предмет* – объект долевого строительства (будущее жилое или нежилое помещение) с обязательным его описанием: место нахождения, строительный адрес, предварительный адрес, расположение объекта в строительных осях здания и указание на плане, прилагаемом к договору.
2. *Цена*. Определяется как за единицу площади (за кв. м), так и за весь объект в целом (например, квартиру). Дополнительное условие – порядок расчета цены.
3. *Срок* передачи объекта дольщику. Устанавливается для всех дольщиков одинаковым.
4. *Гарантийный срок* на объект строительства – не менее пяти лет.

При несогласованности условий договор считается незаключенным.

Права и обязанности сторон.

- 1) основная обязанность застройщика – возвести объект недвижимости за счет средств дольщика или организовать его возведение с другими лицами;
- 2) застройщик обязан ввести здание в эксплуатацию и не позже 14 дней передать каждому дольщику объект по передаточному акту с соблюдением срока; в тех случаях, когда завершение строительства в срок становится невозможным, то застройщик обязан в письменной форме известить всех дольщиков о необходимости увеличения сроков передачи объекта. Дольщик вправе подписать или не подписать это соглашение. Тот дольщик, который не согласился с увеличением сроков, вправе применить имущественную санкцию в виде законной неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования от цены договора, которая начисляется за каждый день просрочки. Если дольщик – гражданин, то неустойка устанавливается в двойном размере, то есть 1/150.

Дольщик обязан принять объект по передаточному акту и уплатить застройщику вознаграждение в полном объеме.

В таком договоре возможно как универсальное, так и сингулярное правопреемство. В случае смерти дольщика, его права и обязанности по договору переходят к наследнику, который вправе требовать переоформления договора. Дольщик вправе передать свое право требования другому лицу (сингулярное правопреемство) в порядке цессии, которая оформляется договором, подлежащим государственной регистрации. Согласие застройщика не требуется, если до заключения такого договора дольщик уже уплатил застройщику полную сумму. Если оплачена лишь часть цены договора, то имеет место перевод долга, который требует согласия застройщика.

3.4 Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ



.....

По договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ подрядчик (проектировщик, изыскатель) обязуется по заданию заказчика разработать техническую документацию и (или) выполнить изыскательские работы, а заказчик обязуется принять и оплатить их результат.

.....

Предмет – проектные и изыскательские работы.

Права и обязанности сторон.

1. Подрядчик по договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ гарантирует заказчику отсутствие у третьих лиц права воспрепятствовать выполнению работ или ограничивать их выполнение на основе подготовленной подрядчиком технической документации (п. 2 ст. 760 ГК РФ).
2. Подрядчик по такому договору подряда несет ответственность за ненадлежащее составление технической документации и выполнение изыскательских работ, включая недостатки, обнаруженные впоследствии в ходе строительства, а также в процессе эксплуатации объекта, созданного на основе технической документации и данных изыскательских работ.

При обнаружении недостатков в технической документации или в изыскательских работах подрядчик по требованию заказчика обязан безвозмездно переделать техническую документацию и соответственно произвести необходимые дополнительные изыскательские работы, а также возместить заказчику причиненные убытки, если законом или договором подряда на выполнение проектных и изыскательских работ не установлено иное.

3. Заказчик обязан использовать техническую документацию, полученную от подрядчика, только на цели, предусмотренные договором, не передавать техническую документацию третьим лицам и не разглашать содержащиеся в ней данные без согласия подрядчика.
4. Заказчик обязан оказывать содействие подрядчику в выполнении проектных и изыскательских работ в объеме и на условиях, предусмотренных в договоре.

3.5 Договоры на выполнение научно-исследовательских работ, опытно-конструкторских и технологических работ



.....

Договор на выполнение научно-исследовательских работ – это соглашение, по которому исполнитель обязуется провести обусловленные техническим заданием заказчика научные исследования, а заказчик обязуется принять работу и оплатить ее.

.....

Договор на выполнение опытно-конструкторских и технологических работ – это соглашение, по которому исполнитель обязуется разработать образец нового изделия, конструкторскую документацию на него или новую технологию, а заказчик обязуется принять работу и оплатить ее.

Особенностью таких договоров является то, что их условия должны соответствовать законам и иным правовым актам об исключительных правах (интеллектуальной собственности).

Стороны: заказчик и исполнитель.

Личность исполнителя имеет в таких договорах неодинаковое значение. Так, исполнитель обязан провести научные исследования лично, привлекать к исполнению договора на выполнение научно-исследовательских работ третьих лиц может только с согласия заказчика. Однако при выполнении опытно-конструкторских или технологических работ исполнитель вправе, если иное не

предусмотрено договором, привлекать к его исполнению третьих лиц. К отношениям исполнителя с третьими лицами применяются правила о генеральном подрядчике и субподрядчике.

Риск случайной невозможности исполнения договоров на выполнение научно-исследовательских работ, опытно-конструкторских и технологических работ, согласно п. 3 ст. 769 ГК РФ, несет заказчик.

К *срокам* выполнения и к *цене* работ, а также к последствиям неявки заказчика за получением результатов работ применяются соответственно правила ГК РФ о договоре подряда, в случае выполнения таких работ для государственных и муниципальных нужд – правила о договоре подряда для государственных (муниципальных) нужд.

Права и обязанности сторон.

Стороны обязаны, если иное не предусмотрено договором, обеспечить конфиденциальность сведений, касающихся предмета договора, хода его исполнения и полученных результатов. Объем сведений, признаваемых конфиденциальными, определяется в договоре. Каждая из сторон обязуется публиковать полученные при выполнении работы сведения, признанные конфиденциальными, только с согласия другой стороны.

Стороны в договорах на выполнение научно-исследовательских работ, опытно-конструкторских и технологических работ имеют право использовать результаты работ в пределах и на условиях, предусмотренных договором.

Право сторон использовать результаты работ осуществляется в пределах и на условиях, предусмотренных договором. Заказчик имеет право использовать переданные ему исполнителем результаты работ, а исполнитель вправе использовать полученные им результаты работ для собственных нужд (если иное не предусмотрено договором).

Обязанности исполнителя:

- 1) выполнить работы в соответствии с согласованным с заказчиком техническим заданием и передать заказчику их результаты в предусмотренный договором срок;
- 2) согласовать с заказчиком необходимость использования охраняемых результатов интеллектуальной деятельности, принадлежащих третьим лицам, и приобретение прав на их использование;
- 3) своими силами и за свой счет устранять допущенные по его вине в выполненных работах недостатки, которые могут повлечь отступления от технико-экономических параметров, предусмотренных в техническом задании или в договоре;
- 4) незамедлительно информировать заказчика об обнаруженной невозможности получить ожидаемые результаты или о нецелесообразности продолжения работы;
- 5) гарантировать заказчику передачу полученных по договору результатов, не нарушающих исключительных прав других лиц.

Обязанности заказчика:

- 1) передавать исполнителю необходимую для выполнения работы информацию;
- 2) принять результаты выполненных работ и оплатить их;
- 3) выдать исполнителю техническое задание и согласовать с ним программу (технико-экономические параметры) или тематику работ (должна быть предусмотрена законом).

3.6 Подрядные работы для государственных или муниципальных нужд

К вопросу о подрядных работах для государственных или муниципальных нужд смотри:

1. Гражданское право : учебник: в 3 т. / под ред. С. А. Степанова. – М. : Проспект ; Екатеринбург : Институт частного права, 2011. – Т. 2. – Гл. 53 // СПС «КонсультантПлюс»;
2. Российское гражданское право : учебник: в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2011. – Т. 2 : Обязательственное право // СПС «КонсультантПлюс»;
3. Брагинский М. И. Договорное право. Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2002. – Кн. 3. – Гл. 5 // СПС «КонсультантПлюс».



Контрольные вопросы по лекции 3

1. Что такое работа как объект гражданских прав? В чем различия между работой и услугой?
2. Дайте определение договора подряда. Каковы его существенные условия?
3. Какие виды подрядных договоров вам известны?
4. Дайте определение договора строительного подряда. В чем отличие данного вида договора от договора подряда?
5. Применяются ли правила о договоре подряда к договору строительного подряда? Если да, то в каких случаях?
6. Дайте определение проектных и изыскательских работ.
7. В чем особенности договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ? Каковы его существенные условия?

8. Дайте определения договоров на выполнение научно-исследовательских работ, опытно-конструкторских и технологических работ. Каковы их существенные условия?
9. В чем особенности правового регулирования подрядных работ для государственных или муниципальных нужд?
10. Каковы источники правового регулирования подрядных работ для государственных и муниципальных нужд?

4 Обязательства об оказании услуг

4.1 Обязательства из оказания фактических услуг

4.1.1 Договор возмездного оказания услуг



.....

Договор возмездного оказания услуг – это соглашение сторон, по которому исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

.....

Договор имеет консенсуальный, взаимобязывающий и возмездный характер.

Услуги, охватываемые правилами о договоре оказания услуг: медицинских, ветеринарных, аудиторских, консультационных, информационных услуг, услуг по обучению, туристическому обслуживанию и иных, за исключением услуг, прямо урегулированными правилами ГК РФ (гл. 37, 38, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 49, 51, 53).

К отношениям, возникающим из договора оказания услуг, применяются общие положения о подряде (бытовом подряде), если это не противоречит специальным правилам (ст. ст. 779–782 ГК РФ), а также особенностям предмета договора возмездного оказания услуг.

Права и обязанности сторон:

- 1) исполнитель обязан оказать услуги лично, если иное не предусмотрено договором;

- 2) исполнитель вправе отказаться от исполнения обязательств по договору только при условии полного возмещения заказчику убытков;
- 3) заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, указанные в договоре возмездного оказания услуг;
- 4) заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в полном объеме в случае невозможности исполнения, возникшей по вине заказчика, если иное не предусмотрено законом или договором возмездного оказания услуг;
- 5) заказчик обязан возместить исполнителю фактически понесенные им расходы в случае возникновения невозможности исполнения по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, если иное не предусмотрено законом или договором возмездного оказания услуг;
- б) заказчик вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов.

4.1.2 Договор перевозки груза



.....

Договор перевозки является соглашением, на основании которого возникает обязательство по перевозке грузов, пассажиров и багажа. Общие условия перевозки определяются транспортными уставами¹ и кодексами², иными законами и издаваемыми в соответствии с ними правилами.

.....

¹Федеральный закон от 10.01.2003 N 18-ФЗ (ред. от 06.04.2015 г.) Устав железнодорожного транспорта Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс»; Федеральный закон от 08.11.2007 N 259-ФЗ (ред. от 03.02.2014 г., с изм. от 01.12.2014 г.) Устав автомобильного транспорта и городского наземного электрического транспорта // СПС «КонсультантПлюс».

²Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 N 81-ФЗ (ред. от 30.03.2015 г.); Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 N 24-ФЗ (ред. от 04.11.2014 г., с изм. от 01.12.2014 г.); Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ (ред. от 14.10.2014 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.01.2015 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

Условия перевозки грузов, пассажиров и багажа отдельными видами транспорта, а также ответственность сторон по этим перевозкам определяются соглашением сторон, если Кодексом торгового мореплавания РФ (далее – КТМ РФ), транспортными уставами и кодексами, иными законами и издаваемыми в соответствии с ними правилами не установлено иное.

Выделяются такие виды договоров перевозки:

- 1) договор перевозки грузов;
- 2) договор перевозки пассажиров и багажа.

Кроме того, выделяются тесно связанные с перевозкой договор об организации перевозок и договор транспортной экспедиции.



.....

Договор перевозки грузов – это соглашение, по которому перевозчик обязуется доставить вверенный ему отправителем груз в пункт назначения и выдать его управомоченному на получение груза лицу (получателю), а отправитель обязуется уплатить за перевозку груза установленную плату.

.....



.....

Такой договор реальный, считается заключенным с момента передачи груза (вверенного отправителем) перевозчику, исключение составляет договор морской перевозки груза, который согласно нормам ст. 115 КТМ РФ может быть консенсуальным. Договор перевозки груза является двусторонне обязывающим и возмездным.

.....

Поскольку в большинстве случаев перевозка грузов осуществляется транспортными организациями, которые обязаны оказывать перевозочные услуги каждому обратившемуся лицу, она является перевозкой транспортом общего пользования и в силу ст. 789 ГК РФ такой договор является публичным. При этом такая организация должна быть включена в публикуемый перечень

транспортных организаций, осуществляющих перевозку именно транспортом общего пользования.

Предметом такого договора являются *транспортные услуги по доставке* вверенных перевозчику грузов в пункт назначения, сопровождаемые предоставлением услуг по хранению и выдаче груза грузополучателю, а в случаях, предусмотренных законом или договором, услуг по погрузке или выгрузке.

Стороны. Основными участниками являются отправитель и перевозчик. В отношении может участвовать такой субъект, как грузополучатель, что ставит вопрос о договоре перевозки груза, как трехстороннем. Однако этот факт его таковым не делает.

Отправитель – лицо, от имени которого груз предоставляется для целей перевозки. Перевозчик – коммерческая организация или предприниматель без образования юридического лица, уполномоченные на осуществление грузовых перевозок законом или лицензией. В соответствии с ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»¹ лицензированию подлежат только следующие виды грузоперевозок:

- внутренним водным и морским транспортом *опасных* грузов;
- перевозка грузов воздушным транспортом;
- перевозка железнодорожным транспортом *опасных* грузов.



Форма договора. Заключение договора перевозки груза подтверждается составлением и выдачей отправителю груза транспортной накладной (коносамент² или иного документа на груз, предусмотренного соответствующим транспортным уставом или кодексом). Составление транспортной накладной возлагается на отправителя, который указывает в ней данные о грузе. Отправитель при этом отвечает за достоверность этих сведений. Перевозчик

¹Федеральный закон от 04.05.2011 N 99-ФЗ (ред. от 31.12.2014 г.) «О лицензировании отдельных видов деятельности» // СПС «КонсультантПлюс».

²Используется при перевозке морским транспортом.

вправе проверить их достоверность. По ходу перевозки в накладную могут вноситься дополнительные сведения (например: пункты перевалки). Накладная может составляться в электронной форме. В этом случае отправителю выдается только квитанция, позволяющая идентифицировать груз.

.....

Обязанности сторон.

Отправитель обязан уплатить провозную плату.

Перевозчик обязан:

- 1) обеспечить сохранность перевозимого груза;
- 2) своевременно доставить груз. Сроки доставки определяются транспортным законодательством, они зависят от расстояния, вида, скорости движения транспортных средств. По общему правилу сроки определяются перевозчиком¹. В случае перевозки морским транспортом действует правило, предусмотренное ст. 152 КТМ РФ, согласно которому перевозчик обязан доставить груз в срок и маршрутом, которые установлены соглашением сторон, при отсутствии соглашения в срок, который *разумно* требовать от *заботливого перевозчика* с учетом *конкретных обстоятельств*, и обычным маршрутом;
- 3) выполнять иные поручения отправителя, связанные с перевозкой груза, например в процессе перевозки отправитель может давать обязательные для перевозчика распоряжения относительно перевозимого груза и возмещать ему расходы, связанные с исполнением данных указаний;
- 4) на основании указаний отправителя выгрузить и выдать груз другому получателю. Такая переадресация груза возможна только до момента выдачи груза первоначальному получателю. В случае переадресации

¹В случае перевозки транспортом общего пользования.

дальнейшая перевозка сопровождается оформлением новых транспортных документов, так как обязательство исполняется выдачей груза;

- 5) оказывать отправителю дополнительные услуги, связанные с погрузкой и выгрузкой грузов.

Ответственность сторон.

1. Перевозчик несет ответственность за *несвоевременную* доставку груза. Особенность ответственности перевозчика в том, что она имеет *ограниченный* характер: законодательством предусмотрено только взыскание законной неустойки, предусмотренной транспортными уставами и кодексами. Данная неустойка является исключительной, то есть убытки при просрочке не взыскиваются. Однако если вследствие просрочки груз был испорчен – убытки подлежат взысканию. На автомобильном, железнодорожном и внутреннем водном транспорте размер неустойки – 9% от провозной платы за каждые сутки просрочки¹. Общая сумма начисленной неустойки не может превышать размера провозной платы. На воздушном транспорте размер составляет 25% от МРОТ за каждый час просрочки, при этом общий размер не может превышать пятидесяти процентов от провозной платы². На морском транспорте таких ограничений нет и здесь перевозчик возмещает грузовладельцу убытки, вызванные просрочкой, но при этом размер убытков не может превышать общего размера провозной платы (фрахта)³.

2. Необеспечение сохранности груза, вследствие чего груз не может быть использован полностью или частично. Виды: утрата – груз считается утраченным, если он не прибыл в пункт назначения и не может быть выдан получателю в течение 30 дней с момента той даты, которая указана в транспортной наклад-

¹Ст. 34 Устава автомобильного транспорта и городского наземного электрического транспорта РФ (далее – УАТ РФ), ст. 97 Устава железнодорожного транспорта РФ (далее – УЖТ РФ), ст. 116 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ (далее – КВВТ РФ).

²Ст. 120 Воздушного кодекса РФ (далее – ВК РФ) // СПС «КонсультантПлюс».

³Ст. 170 КТМ РФ // СПС «КонсультантПлюс».

ной; недостача – несоответствие количества фактически доставленного груза тому количеству, которое указано в транспортной накладной; порча – изменение его биохимических свойств и повреждение – под которым понимается его механическое изменение.

Ответственность перевозчика в этих случаях также является ограниченной, и перевозчик обязан возместить грузополучателю убытки в размере объявленной ценности груза и вернуть полностью или частично провозную плату. Если ценность (плата) не была объявлена, то она определяется по договору. При утрате и гибели груза в полном объеме возмещаются убытки в размере стоимости груза, и возвращается провозная плата. При недостаче возмещается стоимость недостающего количества груза. При частичной порче возмещается стоимость в пределах разницы понижения стоимости.

При обнаружении несохранности по требованию грузополучателя перевозчик обязан составить *коммерческий акт*. Перед предъявлением иска получатель обязан соблюдать претензионный порядок урегулирования спора – направить письменную претензию в течение шести месяцев. Несоблюдение этого требования влечет отказ в удовлетворении иска.

4.1.3 Договоры об организации перевозок



.....

Договор об организации перевозок груза – это соглашение, в силу которого одна сторона (грузоотправитель) обязуется в согласованные сроки предъявлять к перевозке грузы в обусловленном объеме и количестве, а другая сторона (перевозчик) обязуется предоставлять в эти сроки согласованное количество транспортных или перевозочных средств.

.....

Этот договор носит *консенсуальный, взаимобязывающий, безвозмездный* характер.

Форма договора – простая письменная.

В таком договоре стороны определяют объемы, сроки и иные условия предоставления транспортных средств и грузов для разовых перевозок, а также порядок будущих расчетов, в нем также может устанавливаться ответственность (ст. 798 ГК РФ).

Необходимость заключения таких договоров возникает тогда, когда субъекты предпринимательской деятельности постоянно осуществляют поставки товаров различным грузополучателям. Заключение такого договора исключает необходимость в дальнейшем согласовывать условия каждой перевозки. В случае уклонения перевозчика от заключения такого договора предусмотрена возможность его заключения в судебном порядке.

Срок – один год. На внутреннем водном транспорте срок ограничен сроком навигации.

Обязанности сторон.

Основная обязанность *отправителя* – в согласованные сроки предоставлять определенное количество груза для целей перевозки. Транспортная организация-перевозчик обязана предоставлять согласованное количество технически исправных транспортных и перевозочных средств. Техническая исправность определяется перевозчиком, однако при перевозке «наливных» грузов в цистернах исправность определяется отправителем, который обязан проверить состояние емкости цистерны, арматуры, измерительных приборов, потому что их отгрузка производится непосредственно отправителем. От технической пригодности транспортного или перевозочного средства следует отличать его коммерческую пригодность – его соответствие характеру и особым свойствам перевозимых грузов. Такая пригодность определяется грузоотправителем. Отправитель вправе отказаться от загрузки в случае предоставления технически неисправных или непригодных средств.

Ответственность сторон.

- Правила об ответственности за ненадлежащее исполнение таких обязательств являются исключением из общего правила гражданской ответственности, т. е. положения главы 25 ГК РФ могут применяться в части, не урегулированной транспортными уставами и кодексами.
- *Условием* ответственности является непредъявление груза и неподача транспортных средств под погрузку.
- *Форма и размер* ответственности. Основной формой являются единовременные штрафы, размеры которых предусмотрены транспортным законодательством. Они носят характер исключительной неустойки (ст. 115 КВВТ РФ, ст. 35 УАТ и ГЭТ РФ), поэтому исключают возмещение убытков. Однако, как исключение, требование о возмещении убытков может быть предусмотрено уставами, кодексами.
- *Обстоятельства, исключающие* ответственность:
 - а) непреодолимая сила и военные действия (даже локальные конфликты) – любые обстоятельства, не зависящие от участников перевозочного процесса;
 - б) прекращение или ограничение перевозок в определенных направлениях;
 - в) авария или другие обстоятельства, в результате которых была прекращена основная производственная деятельность отправителя, что в дальнейшем исключает возможность предъявления грузов для целей перевозки (эти обстоятельства и прямую причинную связь с невозможностью предъявления груза должен доказывать грузоотправитель).

4.1.4 Договор перевозки пассажиров и багажа



.....

Договор перевозки пассажиров и багажа – это соглашение, в силу которого перевозчик обязуется перевезти пассажира в пункт назначения, а в случае сдачи пассажиром багажа доставить в пункт назначения его багаж и выдать его лицу, уполномоченному на получение багажа; пассажир обязуется уплатить установленную плату за проезд, а при сдаче багажа – и за провоз багажа.

.....

Договор является консенсуальным, возмездным и двусторонне обязывающим. Однако договор, заключаемый отдельно на провоз багажа, имеет реальный характер. При перевозке транспортом общего пользования является публичным, кроме случаев нерегулярных перевозок.

Форма. Заключение договора перевозки пассажира удостоверяется билетом, а сдача пассажиром багажа – багажной квитанцией. Формы билета и багажной квитанции устанавливаются в порядке, предусмотренном транспортными уставами и кодексами.

Цена и иные существенные условия перевозок определяются перевозчиком.

Пассажир имеет право в порядке, предусмотренном соответствующим транспортным уставом или кодексом:

- перевозить с собой детей бесплатно или на иных льготных условиях;
- провозить с собой бесплатно ручную кладь в пределах установленных норм;
- сдавать к перевозке багаж за плату по тарифу. Пассажир вправе сдавать вещи в качестве багажа с оплатой по установленному тарифу для доставки их к месту назначения под ответственность перевозчика в специальных багажных помещениях или отделениях. Причем пассажир вправе объявить ценность сданного багажа, но за это уплачивает-

ся дополнительный тариф. Как правило, багаж доставляется тем же рейсом и транспортом, что и сам пассажир. Перевозчик может устанавливать нормы бесплатного провоза багажа по весу. Несданные в багаж вещи пассажир может провозить при себе, но при условии, что по своим габаритам, размеру и весу они могут быть размещены в специально отведенных местах транспортного средства.

Перевозчик обязан доставить пассажира в указанное в провозном документе место и только при невозможности такой доставки – в другое место. В процессе отправки и перевозки может иметь место вынужденный отказ пассажира от перевозки, при котором перевозчик обязан полностью возратить провозную плату в полном объеме:

- задержка отправления на срок, который противоречит интересам пассажира;
- тяжелая болезнь пассажира.

Пассажир может *продлить* годность провозного документа, а не отказываться вообще. В тех случаях, когда на одно пассажирское место вследствие ошибки работников перевозчика или его представителей было продано два провозных документа (билета), то приоритет имеет тот пассажир, который приобрел его раньше по времени. Другому пассажиру может быть предложено место меньшей стоимости при условии возврата ему разницы, а если он не согласен, то перевозчик обязан вернуть всю сумму провозной платы.

Пассажир вправе *расторгнуть* договор в любой момент до начала перевозки или в пути следования, получив стоимость провозной платы обратно за вычетом установленного сбора или за вычетом той части тарифа, которая соответствует пройденному расстоянию.

Перевозчик несет *ответственность*:

- 1) за просрочку доставки пассажира и багажа;
- 2) за причинение вреда жизни (здоровью) пассажира в пути следования;
- 3) за гибель или повреждения его имущества, сданного в багаж.

В силу п. 1 ст. 795 ГК РФ за задержку отправления пассажира или опоздание его прибытия в пункт назначения, за исключением перевозок в городском и пригородном сообщении, перевозчик обязан уплатить штраф, если не докажет отсутствие своей вины. Обстоятельствами, которые освобождают перевозчика от ответственности, являются:

- непреодолимая сила;
- устранение неисправности транспортного средства, которая угрожает жизни пассажиров;
- военные действия, блокада путей, эпидемии;
- запрещение и ограничение перевозок по определенным маршрутам следования.

Данные штрафы устанавливаются на каждом виде транспорта правилами отдельных перевозчиков: на морском транспорте размер штрафа не может превышать 50% от провозной платы; на воздушном – 25% МРОТ за каждый час просрочки; на внутреннем водном и железнодорожном транспорте штраф за задержку отправления или опоздание поезда составляет 3% от стоимости проезда за каждый час задержки, но при этом сумма не может превышать размера провозной платы.

Перевозчик принимает на себя обязанность по сохранности багажа с момента его сдачи, при этом за вещи, не сданные в багаж, перевозчик не отвечает, т. е. риск утраты лежит на пассажире, за исключением случаев, когда гибель или повреждение ручной клади произошли вследствие транспортного происшествия. В случае повреждения багажа сумма возмещения пропорциональна сумме понижения его стоимости, а в случае гибели багажа применяются правила, предусмотренные для перевозки груза. На воздушном транспорте дополнительным пределом ответственности перевозчика является возмещение уплаты двукратного размера МРОТ за один килограмм веса сданного багажа и 10 МРОТ за все оставленные при себе вещи. Провозная плата за несохраненный багаж также возвращается.

В случае причинения вреда жизни пассажира ответственность перевозчика согласно ст. 800 ГК РФ определяется по правилам гл. 59 ГК РФ «Обязательства из причинения вреда», в частности подлежат применению нормы ст. 1079 ГК РФ, которые закрепляют ответственность за вред, причиненный деятельностью, создающей повышенную опасность для окружающих. В силу п. 1 данной статьи любое транспортное средство является источником повышенной опасности, а это значит, что перевозчик, как владелец такого источника, отвечает за причиненный пассажиру вред независимо от наличия вины и в полном объеме. Одновременно ст. 800 ГК РФ прямо предусматривает, что законом или договором может быть предусмотрен больший размер ответственности (например, ст. ст. 117, 118 ВК РФ).

Поскольку договор является публичным, компенсации подлежит и моральный вред.

4.1.5 Договор транспортной экспедиции



.....

Договор транспортной экспедиции – это соглашение, в силу которого одна сторона (экспедитор) обязуется за вознаграждение и за счет другой стороны (клиенты) выполнить или организовать выполнение определенных услуг, непосредственно связанных с перевозкой грузов, а клиент обязуется оплатить расходы экспедитора и выплатить ему причитающееся вознаграждение.

.....

Организация и осуществление перевозок грузов требуют определенных знаний и навыков, без которых у субъектов отношений перевозки могут возникать сложности. Такие услуги оказывают специализированные посредники – транспортно-экспедиционные организации. Помимо норм главы 41 ГК РФ от-

ношения с их участием регулируются Федеральным законом от 30.06.03 г. (ред. 14.10.2014 г.) N 87-ФЗ «О транспортно-экспедиционной деятельности»¹.

Договор консенсуальный, двусторонне обязывающий, возмездный.

Стороны:

- 1) экспедитор, который является субъектом предпринимательской деятельности;
- 2) клиентом может быть любое лицо.

Форма – простая письменная.

Содержанием обязательства из договора являются действия как *фактического* (погрузка, выгрузка, доставка груза от склада к пункту назначения, сопровождение груза, его обслуживание), так и *юридического* характера (заключение договоров с транспортными организациями, с организациями складского хранения, юридическое оформление грузов, составление и выдача претензии от имени клиента). В силу п. 2 ст. 801 ГК РФ обязанности экспедитора может исполнять и сам перевозчик за дополнительное вознаграждение. В этом случае одно и то же лицо выполняет обязанности, составляющие содержание разных договоров с разными предметами, что при возникновении споров с клиентом позволяет также применять нормы гл. 40 и нормы о транспортной экспедиции.

Экспедитор без согласия клиента может привлечь к исполнению своих обязанностей другое лицо, за исключением случаев, предусмотренных договором. При этом экспедитор несет ответственность за действия третьего лица.

В случае необходимости клиент должен выдать экспедитору доверенность на совершение юридических действий, которая может быть разовой и специальной. Экспедитор же обязан предоставлять клиенту оригиналы договоров с перевозчиком, другими лицами, которые были заключены от имени клиента.

Услуги, оказываемые экспедитором, можно разделить на *основные*, которые формируют предмет договора, и *дополнительные*.

¹СПС «КонсультантПлюс».

К *основным* услугам относятся:

- организация перевозки груза определенным видом транспорта и по определенным маршрутам, избранным клиентом или экспедитором;
- заключение от имени клиента договоров перевозки, складского хранения;
- сдача груза перевозчику, получение груза, передача хранителю.

Во исполнение этих обязанностей экспедитор заключает договоры об организации перевозок, договоры разовых перевозок грузов, фрахтует транспортные средства, бронирует их тоннаж, оформляет заявки на их подачу, оплачивает провозную плату и иные платежи, доставляет грузы к месту отправки и сдает перевозчику, составляет перевозочные документы, получает грузы.

Дополнительные услуги, оказываемые по договору экспедиции:

- получение экспортно-импортных документов, таможенное оформление;
- проверка количества и состояния груза при его доставке;
- затаривание и упаковка, маркировка, взвешивание;
- погрузка и выгрузка;
- оплата пошлин и сборов;
- заявление претензий к перевозчику;
- страхование груза.

Права и обязанности сторон.

1. В процессе исполнения договора клиент может давать экспедитору различные указания, связанные с перевозкой, а экспедитор должен их выполнять, однако может отступать от этих указаний, если это в интересах клиента и отсутствует возможность связаться с клиентом в течение одних суток.

2. Клиент обязан представить экспедитору все необходимые документы и информацию о свойствах груза и условиях его перевозки, а экспедитор, в случае неполноты информации, вправе запросить у клиента дополнительные сведения, а непредоставление этих сведений дает экспедитору право не приступать к исполнению своих обязанностей.
3. Обязанность клиента оплатить услуги экспедитора состоит из его вознаграждения и фактических расходов. Если в договоре не установлен порядок оплаты, то расходы экспедитора оплачиваются после предоставления полного отчета о совершенных действиях. С этого же момента клиент обязан выплатить вознаграждение в полном объеме.
4. В любой момент любая из сторон может отказаться от договора при условии письменного предупреждения другой стороны. В этом случае отказывающаяся сторона должна возместить другой стороне убытки, а если отказывается клиент, то он обязан уплатить экспедитору штраф в размере 10% от суммы фактически понесенных затрат.



.....

Ответственность. Экспедитор отвечает перед клиентом за неисполнение своих обязанностей независимо от вины. Исключение: если экспедитор докажет, что обязательство было им нарушено вследствие ненадлежащего исполнения перевозчиком своих обязанностей, то ответственность такого экспедитора определяется по правилам для соответствующих перевозчиков. Например, при несохранности груза, произошедшей во время перевозки, экспедитор пользуется теми преимуществами, которые предоставляются перевозчику транспортным законодательством.

.....

4.1.6 Договор хранения



.....

Договор хранения – это соглашение, по которому одна сторона (хранитель) обязуется хранить вещь, переданную ей другой стороной (поклажедателем), возвратить эту вещь в сохранности.

.....

Особенностью хранения как обязательства по оказанию услуг является его двойственная природа, которая обусловлена возможностью его применения в «бытовой» и «профессиональной» сферах.

В п. 1 ст. 886 ГК РФ закреплена «классическая» конструкция договора хранения, который является односторонне обязывающим, безвозмездным и реальным. Такой договор применяется, как правило, в «бытовых» отношениях. Однако и здесь все чаще он заключается на взаимных и возмездных началах. В профессиональной (предпринимательской) сфере применения этот договор изначально предполагается двусторонне обязывающим и возмездным, кроме того, возможна его консенсуальность. Подобная конструкция договора предполагает специального субъекта такой деятельности – профессионального хранителя.

Срок хранения по смыслу ст. 889 ГК РФ не является существенным условием договора. Он устанавливается в договоре или определяется в соответствии с разумным сроком сохранности вещи, сданной на хранение, или какого-либо полезного свойства вещи, если объектом хранения является и данное полезное свойство.

Форма договора хранения определяется в зависимости от вида и обстоятельств его заключения. Если сторонами договора являются граждане (бытовое хранение), то письменная форма должна соблюдаться при условии превышения стоимости переданной на хранение вещи 10 МРОТ. К простой письменной форме приравнивается либо документ (расписка, квитанция, бланк установленной формы), либо жетон, а также иной (легитимационный) знак, который используется хранителем в качестве способа подтверждения факта заключения

договора при условии, если подобные способы предусмотрены законом, иными правовыми актами или являются обычными для данного вида хранения.

Держатель жетона презюмируется в качестве поклажедателя или лица, действующего от его имени. Поэтому хранитель при выдаче им вещи, сданной на хранение, предъявителю жетона (в случае, если жетон был найден или похищен) несет ответственность лишь тогда, когда в действиях хранителя будет доказано наличие умысла или грубой неосторожности. Жетон служит одним из возможных способов доказательства заключения договора хранения. Соответственно гражданин, утративший жетон, сохраняет право доказывать факт заключения договора, в том числе ссылаясь на свидетельские показания.

Права и обязанности сторон.

Поклажедатель обязан:

- 1) оплатить услуги хранителя (ст. 896 ГК РФ). Эта обязанность реализуется путем возмещения затрат хранителя на хранение либо в виде возмещения и обусловленного вознаграждения за хранение.

Понесенные хранителем расходы, связанные с оказанием услуг по хранению, можно подразделить на необходимые и чрезвычайные. Такие расходы возмещаются даже в случае «безвозмездного» хранения, если законом или договором не предусмотрено иное. Таким образом, устанавливая презумпцию возмещения расходов, «возмездность» рассматривают только как условие договора о вознаграждении хранителя. Поэтому стороны, заключая безвозмездный договор, предполагают, что хранитель не может претендовать на оплату своих услуг сверх размера понесенных им расходов. Освобождение от оплаты расходов хранителя возможно путем прямого указания в договоре. «Чрезвычайные» расходы хранителя – это расходы, которые стороны не могли предвидеть при заключении договора и которые превышают обычные расходы (ст. 898 ГК РФ). По общему правилу чрезвычайные расходы

подлежат возмещению, если поклажедатель дал согласие на эти расходы или одобрил их впоследствии. При этом молчание поклажедателя считается его согласием на произведение чрезвычайных расходов;

- 2) взять вещь обратно по истечении обусловленного срока хранения (ст. 899 ГК РФ);
- 3) предупредить хранителя при сдаче вещи об ее опасных свойствах (ст. 894 ГК РФ).

Хранитель обязан:

- 1) принять вещь на хранение (ст. 888 ГК РФ);
- 2) хранить вещь в течение всего обусловленного договором срока или до востребования вещи поклажедателем (ст. 889 ГК РФ);
- 3) предпринимать действия, направленные на сохранение вещи и (или) ее полезных свойств, как минимум, в том объеме, в каком бы он заботился о сохранении своих вещей (ст. 891 ГК РФ);
- 4) оказывать услуги по хранению лично, если иное не предусмотрено договором или другим способом не согласовано с поклажедателем (ст. 895 ГК РФ);
- 5) не пользоваться вещью, переданной поклажедателем без его согласия (ст. 892 ГК РФ);
- 6) незамедлительно уведомлять поклажедателя о необходимости изменить условия хранения, предусмотренные договором (ст. 893 ГК РФ);
- 7) вернуть сданную на хранение вещь управомоченному лицу по первому требованию (ст. 900 ГК РФ).

Ответственность сторон.

Поклажедатель несет ответственность за убытки, причиненные хранителю в связи с «несостоявшимся хранением» (если иное не предусмотрено законом или договором) в консенсуальном договоре хранения. Это означает, что убытки возмещаются в полном объеме; обязанность возместить убытки насту-

пает при наличии вины со стороны поклажедателя, а в случае, если поклажедатель является субъектом предпринимательской деятельности, ответственность последнего наступает независимо от вины. В случае своевременного (в разумный срок) уведомления хранителя со стороны поклажедателя о том, что вещь вопреки договору не будет передана на хранение, поклажедатель освобождается от ответственности за убытки, причиненные хранителю в связи с несостоявшимся хранением.

Хранитель отвечает за утрату, недостачу или повреждение вещей, принятых на хранение. Профессиональный хранитель несет ответственность, если не докажет, что утрата, недостача или повреждение произошли вследствие непреодолимой силы, либо из-за свойств вещи, о которых хранитель, принимая ее на хранение, не знал и не должен был знать, либо в результате умысла или грубой неосторожности поклажедателя. За утрату, недостачу или повреждение принятых на хранение вещей после того, как наступила обязанность поклажедателя взять эти вещи обратно, хранитель отвечает лишь при наличии с его стороны умысла или грубой неосторожности.

Убытки, причиненные поклажедателю утратой, недостачей или повреждением вещей, возмещаются хранителем в полном объеме, если законом или договором хранения не предусмотрено иное. При безвозмездном хранении убытки, причиненные поклажедателю утратой, недостачей, возмещаются – в размере стоимости утраченных или недостающих вещей; за повреждение вещей – в размере суммы, на которую понизилась их стоимость. В случае если вещь в результате повреждения не может быть использована по первоначальному назначению, поклажедатель вправе от нее отказаться и потребовать от хранителя возмещения стоимости этой вещи, а также других убытков, если иное не предусмотрено законом или договором хранения.

4.2 Обязательства из оказания юридических услуг

4.2.1 Договор поручения

Данную тему следует рассмотреть самостоятельно, используя следующие источники:

1. Гражданское право : учебник : в 3 т. / под ред. С. А. Степанова. – М. : Проспект ; Екатеринбург : Институт частного права, 2011. – Т. 2. – Гл. 70–73 // СПС «КонсультантПлюс»;
2. Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2011. – Т. 2 : Обязательственное право. – Гл. 45–46 // СПС «КонсультантПлюс»;
3. Брагинский М. И. Договорное право. Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2002. – Кн. 3. – Гл. 8, 10, 11, 14 // СПС «КонсультантПлюс».

4.2.2 Агентский договор

Данную тему следует рассмотреть самостоятельно, используя следующие источники:

1. Гражданское право : учебник : в 3 т. / под ред. С. А. Степанова. – М. : Проспект ; Екатеринбург : Институт частного права, 2011. – Т. 2. – Гл. 70–73 // СПС «КонсультантПлюс»;
2. Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2011. – Т. 2 : Обязательственное право. – Гл. 45–46 // СПС «КонсультантПлюс»;
3. Брагинский М. И. Договорное право. Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2002. – Кн. 3. – Гл. 8, 10, 11, 14 // СПС «КонсультантПлюс».

4.2.3 Договор комиссии

Данную тему следует рассмотреть самостоятельно, используя следующие источники:

1. Гражданское право : учебник : в 3 т. / под ред. С. А. Степанова. – М. : Проспект ; Екатеринбург : Институт частного права, 2011. – Т. 2. – Гл. 70–73 // СПС «КонсультантПлюс»;
2. Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2011. – Т. 2 : Обязательственное право. – Гл. 45–46 // СПС «КонсультантПлюс»;
3. Брагинский М. И. Договорное право. Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2002. – Кн. 3. – Гл. 8, 10, 11, 14 // СПС «КонсультантПлюс».

4.2.4 Договор доверительного управления имуществом

Данную тему следует рассмотреть самостоятельно, используя следующие источники:

1. Гражданское право : учебник : в 3 т. / под ред. С. А. Степанова. – М. : Проспект ; Екатеринбург : Институт частного права, 2011. – Т. 2. – Гл. 70–73 // СПС «КонсультантПлюс»;
2. Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2011. – Т. 2 : Обязательственное право. – Гл. 45–46 // СПС «КонсультантПлюс»;
3. Брагинский М. И. Договорное право. Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2002. – Кн. 3. – Гл. 8, 10, 11, 14 // СПС «КонсультантПлюс».

4.3 Обязательства из оказания финансовых услуг

4.3.1 Договор займа



.....

Договор займа – это соглашение, по которому одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или определенное количество вещей, определенных родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить такую же сумму займа или равное количество полученных им вещей того же рода и качества.

.....

Нормы параграфа 1 гл. 42 ГК РФ закрепляют общие положения о договоре займа (классический заем), нормы параграфов 2 и 3 закрепляют отдельные виды договора займа: кредитный договор, договоры коммерческого и товарного кредита.

Договор займа является реальным (с момента передачи суммы займа или количества вещей), односторонне обязывающим – займодавец является исключительно кредитором и не несет обязанностей перед заемщиком. У займодавца отсутствует обязанность предоставлять сумму займа, несмотря на наличие договора. Договор считается возмездным.

Предметом, как правило, являются денежные средства или вещи, определенные родовыми признаками.

Сторонами договора могут выступать любые субъекты гражданского права.

Цена договора. В большинстве случаев договор возмездный, что прямо вытекает из п. 1 ст. 809 ГК РФ, это означает, что займодавец вправе требовать от заемщика не только возврата суммы займа, но и уплаты причитающихся ему процентов, которые выступают платой за предоставление займа. Но соответствующие условия о размере процентов, о порядке и о сроках их уплаты суще-

ственными не являются, поэтому если стороны не оговорили специально условия о выплате процентов, то заемщик обязан уплачивать проценты ежемесячно, исходя из ставки банковского процента (ставки рефинансирования), которая существует по месту жительства займодавца-физического лица или по месту нахождения юридического лица.

Договор займа будет безвозмездным, если это прямо указано в договоре. Кроме того, договор займа считается безвозмездным, если участниками договора выступают только граждане и сумма займа не превышает 50 МРОТ (5000 руб.), а предоставление такого займа не связано с осуществлением предпринимательской деятельности хотя бы одной из сторон. Также безвозмездным является договор «вещного» займа, то есть договора, по которому заемщику передаются не деньги, а другие вещи, определенные родовыми признаками.

Форма. Договор займа может заключаться как в устной, так и в письменной форме. Договор заключается в письменной форме, если сумма займа превышает 10 МРОТ. В подтверждение выдачи суммы займа по требованию займодавца заемщик может выдать ему расписку. Расписка сама по себе формой договора не является, она лишь подтверждает факт получения заемщиком суммы займа и факт заключения договора. Несоблюдение простой письменной формы не влечет недействительности договора. Последствием ее несоблюдения является невозможность ссылаться на показания свидетелей, поэтому выданная заемщиком расписка будет единственным доказательством наличия договора. В практике часто случаются ситуации, когда был подписан договор займа в письменной форме либо была выдана расписка о получении суммы займа, но при этом сама сумма займа не передавалась или была передана в меньшем количестве, чем это было обусловлено соглашением сторон. В этой ситуации заемщик, который выдал расписку в получении займа, но при этом сумму не получил или получил в меньшем количестве, в силу норм ст. 812 ГК РФ может оспорить договор займа по безденежности. Если договор займа все же был составлен и рас-

писка подписана, но сумма не передавалась, то заемщик вправе ссылаться на свидетелей.

Выдача займов может быть оформлена ценными бумагами (облигацией или векселем). В первом случае заемщиком является эмитент облигации, держатель облигации – займодавец. Во втором случае заемщик – векселедатель, а займодавец – векселедержатель или указанное на обороте лицо (последний индоссант).

Условиями договора займа может быть предусмотрено, что сумма займа предоставляется заемщику исключительно в определенных целях (целевой заем). В этом случае у заемщика возникают дополнительные обязанности:

- 1) соблюдать целевой режим использования суммы займа;
- 2) обеспечивать займодавцу возможность контроля за соблюдением целевого режима использования. Формы такого контроля:
 - предоставление займодавцу в установленном порядке отчетных документов;
 - возможность займодавца быть допущенным к финансовой документации заемщика, можно через аудитора.

Если заемщик этих обязанностей не исполняет, то займодавец вправе потребовать расторжения договора, возврата всей суммы займа и уплаты всех причитающихся процентов.

По договору классического займа займодавец вправе требовать предоставления ему обеспечения возврата суммы займа и уплаты причитающихся процентов. Обычно используются две формы обеспечения: поручительство другого лица или предоставления имущества в залог. Законом установлены определенные условия обеспечения. Так, при залоге п. 1 ст. 343 ГК РФ установлена обязанность заемщика страховать предмет залога в силу в пользу займодавца.

Если обеспечение было утрачено по причинам, не зависящим от займодавца, или условия обеспечения были существенно ухудшены, то займодавец

вправе потребовать восстановления условий. В случае отказа заемщика займодавец вправе потребовать расторжения договора.

Срок. Договор займа является срочным, т. е. сумма займа должна быть возвращена в обусловленный договором срок. Если срок не был указан, то заемщик обязан возвратить сумму займа в течение 30 дней с момента предъявления требований займодавца. Если срок был установлен, но при этом заем был беспроцентным, то заемщик вправе вернуть сумму займа в любое время без согласования с займодавцем. Если заем был процентным, то в силу абз. 3 п. 2 ст. 810 ГК РФ сумма такого займа может быть возвращена досрочно только с согласия займодавца. Такое согласие может быть получено заранее в виде условия в договоре. Если в нарушение этого условия заемщик без согласия займодавца досрочно возвращает сумму займа и уплачивает проценты за период фактического пользования, займодавец вправе требовать возмещения убытков; подобные требования не распространяются на потребительские займы и кредиты там, где заемщики – граждане, которым суммы займа предоставляются в потребительских целях. Тогда заемщик может вернуть сумму займа, предварительно (за 30 дней) уведомив займодавца, – проценты уплачиваются до момента возврата суммы займа.

Сумма займа считается возвращенной с момента непосредственной передачи денежных средств займодавцу. В этом случае в силу п. 1 ст. 410 обязанность прекращается исполнением и займодавец обязан выдать документ, подтверждающий отсутствие долга, или вернуть расписку.

В тех случаях, когда заем возвращается в безналичной форме, обязанность заемщика считается исполненной с момента зачисления необходимой суммы на расчетный счет займодавца.

При несвоевременном возврате займа и уплате процентов заемщик несет ответственность в форме уплаты процентов, исчисляемых по правилам ст. 395 ГК РФ. Если договором была предусмотрена обязанность заемщика воз-

вращать сумму займа и уплачивать частями, то также при неисполнении обязанности займодавец вправе потребовать расторжение договора.

4.3.2 Кредитный договор



.....
 Видео в электронном курсе: Сравнительная характеристика договора займа и кредитного договора.

4.3.3 Договор финансирования под уступку денежного требования (договор факторинга)

Материал по данной теме смотри:

1. Гражданское право : учебник : в 3 т. / под ред. С. А. Степанова. – М. : Проспект ; Екатеринбург : Институт частного права, 2011. – Т. 2. – Гл. 61–65 // СПС «КонсультантПлюс»;
2. Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2011. – Т. 2 : Обязательственное право. – Гл. 48–50 // СПС «КонсультантПлюс»;
3. Брагинский М. И. Договорное право. Договоры о займе, банковском кредите и факторинге. Договоры, направленные на создание коллективных образований : в 5 т. / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2006. – Т. 1 // СПС «КонсультантПлюс»;
4. Брагинский М. И. Договорное право. Договоры о банковском вкладе, банковском счете; банковские расчеты. Конкурс, договоры об играх и пари : в 5 т. / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2006. – Т. 2. – 623 с.

4.3.4 Договор банковского счета и вклада

Материал по данной теме смотри:

1. Гражданское право : учебник : в 3 т. / под ред. С. А. Степанова. – М. : Проспект ; Екатеринбург : Институт частного права, 2011. – Т. 2. – Гл. 61–65 // СПС «КонсультантПлюс»;
2. Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2011. – Т. 2 : Обязательственное право. – Гл. 48–50 // СПС «КонсультантПлюс»;
3. Брагинский М. И. Договорное право. Договоры о займе, банковском кредите и факторинге. Договоры, направленные на создание коллективных образований : в 5 т. / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2006. – Т. 1 // СПС «КонсультантПлюс»;
4. Брагинский М. И. Договорное право. Договоры о банковском вкладе, банковском счете; банковские расчеты. Конкурс, договоры об играх и пари : в 5 т. / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2006. – Т. 2. – 623 с.

4.3.5 Безналичные расчеты

Материал по данной теме смотри:

1. Гражданское право : учебник : в 3 т. / под ред. С. А. Степанова. – М. : Проспект ; Екатеринбург : Институт частного права, 2011. – Т. 2. – Гл. 61–65 // СПС «КонсультантПлюс»;
2. Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2011. – Т. 2 : Обязательственное право. – Гл. 48–50 // СПС «КонсультантПлюс»;
3. Брагинский М. И. Договорное право. Договоры о займе, банковском кредите и факторинге. Договоры, направленные на создание коллек-

тивных образований : в 5 т. / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2006. – Т. 1 // СПС «КонсультантПлюс»;

4. Брагинский М. И. Договорное право. Договоры о банковском вкладе, банковском счете; банковские расчеты. Конкурс, договоры об играх и пари : в 5 т. / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2006. – Т. 2. – 623 с.

4.3.6 Договор страхования

Материал по договору страхования см.: Татаркина К. П. Страхование : учеб. пособие / К. П. Татаркина, А. С. Бакин. – Томск : Томский гос. унт-т систем управления и радиоэлектроники ; Эль Контент, 2014. – 148 с.



Контрольные вопросы по лекции 4

1. Дайте определение услуги как объекта гражданских прав.
2. В чем особенности регулирования договоров об оказании услуг в сравнении с договорами о выполнении работ? В чем причины этих различий правового регулирования?
3. Дайте определение договора об оказании услуг. Каковы его существенные условия?
4. Какие классификации договоров об оказании услуг вам известны?
5. Дайте характеристику договора перевозки груза.
6. Дайте определение договора перевозки пассажиров и багажа. В чем основные отличия данного вида договора от договора о перевозки груза?
7. Какие договоры об оказании юридических услуг вам известны?
8. Какие договоры об оказании фактических услуг вам известны?
9. Какие договоры об оказании финансовых услуг вам известны? Перечислите их. Дайте определение каждому из этих видов договоров.

5 Обязательства из многосторонних, односторонних сделок, натуральные обязательства

5.1 Договор простого товарищества



.....

По договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели (ст. 1041 ГК РФ).

.....

Основная характеристика договора:

- 1) многосторонний (участвуют два и более лиц, у каждого из которых появляются права и обязанности);
- 2) права и обязанности направлены не на взаимное удовлетворение встречных интересов, а на достижение общей цели;
- 3) с помощью этого договора оформляется не отношение товарного обмена, а создается особое объединение лиц, которое не становится юридическим лицом, а позволяет совместно заниматься общей деятельностью, заключать сделки от всех товарищей;
- 4) договор о совместной деятельности регулирует внутренние отношения между товарищами и не регулирует их отношения между третьими лицами;
- 5) в случае если целью договора является извлечение прибыли, состав участников является ограниченным. Участниками договора могут быть физические и юридические лица, если договор простого товарищества используется для предпринимательской деятельности, то участники – индивидуальные предприниматели и коммерческие орга-

низации.

Срок договора простого товарищества. Договор о совместной деятельности может заключаться:

- на неопределенный срок,
- бессрочно,
- по достижении цели (здесь цель является условием отмены договора).

Содержание договора простого товарищества, как и любого договора, составляют его условия.

Предметом договора является совместное ведение деятельности на достижение общей цели. Он должен быть определен в договоре.

Совместное ведение деятельности – скоординированные согласованные действия участников договора. Координация осуществляется путем управления общими делами, руководством.

Согласно п. 1 ст. 1042 ГК РФ вкладом товарища признается все то, что он вносит в общее дело, в том числе деньги, иное имущество, профессиональные и иные знания, навыки и умения, а также деловая репутация и деловые связи.

Согласно ст. 1042 ГК РФ вклады товарищей предполагаются равными, но товарищи могут по соглашению провести денежную оценку вкладов. В договоре указывается, в чем выражается вклад, его размер и порядок внесения.

По общему правилу денежная оценка вклада товарища производится по соглашению между товарищами.

Правовой режим имущества, внесенного в качестве вклада (ст. 1043 ГК РФ).

Если товарищ вносит вещь, принадлежащую ему на праве собственности, то вещь поступает в общую долевую собственность всех участников договора, в том числе участников, которые внесли навыки, умения и др., если иное не указано в законе или договоре. В общую долевую собственность поступают также плоды, продукция, доходы, полученные в результате совместной дея-

тельности, если иное не установлено договором.

Обособление общего имущества простого товарищества осуществляется с помощью его учета на отдельном балансе, ведение которого поручается одному из товарищей. Специальные правила о ведении учета общего имущества товарищей установлены в нормативных актах¹. Участник, ведущий баланс, обязан открыть банковский счет и осуществить расчеты по совместной деятельности через него. Это регулируется указанием по отражению в бухгалтерском учете связи с договором простого товарищества.

Содержание общего имущества товарищей.

В соответствии с п. 3 ст. 1043 ГК РФ обязанности товарищей по содержанию общего имущества и порядок возмещения расходов, связанных с выполнением этих обязанностей, определяются договором простого товарищества. Если договором этот порядок не установлен, применяется правило, установленное ст. 249 ГК РФ, в соответствии с которой каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по содержанию и сохранению имущества.

Важное значение имеют условия договора об управлении и ведении общих дел.

Ведение общих дел и управление представляют собой разные явления.

Управление – руководство совместной деятельностью, включающее принятие решений.

Вопросы распоряжения имуществом решаются только на основе единогласия.

Решение вопросов управления общими делами, не связанное с распоряжением имуществом, определяется общим соглашением: каждый участник вы-

¹«Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация об участии в совместной деятельности» ПБУ 20/03» // Приказом Минфина РФ от 24 ноября 2003 г. N 105н.

ражает свое мнение и *голос пропорционален вкладу*, если иное не предусмотрено договором. Принятие решения рекомендуется фиксировать протоколом.

Условие о ведении общих дел связано с вступлением участника договора простого товарищества в отношения с третьими лицами. Ведение общих дел – представительная функция перед третьими лицами.

Возможно несколько вариантов:

1. Общим правилом, предусмотренным законом, является выступление каждого товарища от имени всех товарищей. Сделка, заключенная каждым товарищем, создает права и обязанности для всех. Для такого порядка осуществления общих дел необходимо, чтобы товарищ имел доверенность или эти полномочия должны быть указаны в договоре (а копия договора есть у каждого товарища).
2. В договоре может устанавливаться, что ведение дел осуществляется каким-либо одним лицом (он выступает на основе доверенности или на основе договора, где сказано это условие).
3. Ведение дел может осуществляться всеми товарищами совместно (в этом случае сделка должна быть подписана всеми).

Результаты совместной деятельности могут выражаться как в получении прибыли, так и убытков.

Критерии распределения прибыли определяются участниками в договоре. Если участники их не определили, то прибыль распространяется пропорционально стоимости вкладов, также и распределяются убытки, которые погашаются сначала из общего имущества, а потом уже из личного имущества участников (играет роль размер вклада). Если товарищ виновен в появлении убытков, то можно поставить вопрос о возмещении убытков за счет виновного.

Договор простого товарищества может быть прекращен как между всеми участниками, так и между одним участником и остальными.

Согласно ст. 1050 ГК РФ договор прекращается в следующих случаях:

- 1) объявление кого-либо недееспособным, ограничено дееспособным, безвестно отсутствующим;
- 2) объявление банкротом;
- 3) смерть участника, ликвидация или реорганизация юридического лица, которое является участником договора;
- 4) отказ кого-либо от участия в бессрочном договоре;
- 5) расторжение срочного договора по требованию одного участника в отношениях между ними и остальными участниками;
- б) выделение доли одного из товарищей по требованию кредиторов (взыскание на долю в общем имуществе может быть обращено по личным долгам участника договора простого товарищества, однако только в субсидиарном порядке, если личного имущества участника не будет достаточно для удовлетворения требований кредиторов).

Во всех указанных случаях договор прекращается, если в нем не предусмотрено, что договор сохраняет силу между оставшимися товарищами.

При прекращении договора простого товарищества вещи, переданные в общее владение и (или) пользование товарищей, возвращаются предоставившим их товарищам без вознаграждения, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Ответственность участника договора о совместной деятельности необходимо различать перед товарищами и перед третьими лицами.

Ответственность наступает при нарушении обязанностей. В договоре могут предусматриваться какие-либо санкции за их нарушение.

Ответственность товарищей перед третьими лицами, если это связано с предпринимательской деятельностью, является солидарной и наступает независимо от вины.

При расторжении договора в отношении одного из участников он отвечает по обязательствам, которые возникли в период его участия в договоре. Законом не ограничен срок, в течение которого он отвечает по таким обязатель-

ствам.

По своим личным долгам каждый товарищ отвечает своим имуществом. Но если имущества не хватает, то взыскание может быть обращено и на его долю в имуществе товарищества, которая должна быть выделена в этом случае.

Возможность выйти из договора простого товарищества (отказаться от его исполнения) зависит от того, определен ли в таком договоре срок его действия или нет.

Если срок в договоре не определен, то право на выход является безусловным. Участник должен заявить о своем желании выйти не менее чем за три месяца до предполагаемого выхода.

Если определен срок договора простого товарищества или договор заключен с указанием цели в качестве отменительного условия, участник вправе требовать его расторжения в отношении себя при условии:

- 1) наличия уважительной причины;
- 2) возмещения остальным товарищам реального ущерба, причиненного расторжением договора.

5.2 Публичное обещание награды



.....

Лицо, публично объявившее о выплате денежного вознаграждения (или о выдаче иной награды) тому, кто совершит указанное в объявлении правомерное действие в установленный в нем срок, обязано выплатить обещанную награду любому, кто совершил соответствующее действие (п. 1 ст. 1055 ГК РФ).

.....

Объявление лица о заинтересованности в совершении определенных действий и обещание награды являются только предпосылкой возникновения правоотношения. Лишь после совершения «отозвавшимся» указанных в объявлении действий, у него возникает право требования от «призвавшего» выплаты

обещанного вознаграждения. Таким образом, «отозвавшийся» выступает в качестве кредитора, а «призвавший» – в качестве должника.

Чтобы обещание вознаграждения порождало правовые последствия, оно должно быть сделано публично, с указанием «призвавшего». При этом вид и размер вознаграждения могут быть не указаны, так как при возникновении правоотношения размер вознаграждения определяется соглашением сторон, а в случае спора – в судебном порядке (п. 3 ст. 1055 ГК РФ).

Обязательным условием применения правил о публичном обещании награды является правомерность действий, за которые обещано вознаграждение. Награда за неправомерные действия не будет охватываться правилами гл. 56 ГК РФ.

Срок действительности обещания может быть установлен «призвавшим» в объявлении. При его отсутствии он предполагается разумным, т. е. соответствующим сроку объективной заинтересованности «призвавшего» в совершении обусловленных действий со стороны потенциально «отозвавшихся» лиц.

Отказ от обещания награды со стороны «призвавшего» по общему правилу возможен.

Исключения определяет ст. 1056 ГК РФ, в соответствии с которой отказ «призвавшего» от обещания награды не допускается, если недопустимость отказа вытекает из самого объявления либо обещание награды дано с указанием срока для совершения действия, за которое обещана награда.

Отказ от обещания награды также не допускается, если к моменту объявления об отказе одно или несколько отозвавшихся лиц уже выполнили указанное в объявлении действие¹.

¹Подробнее о публичном обещании награды см.: Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. М.: Статут, 2011. Т. 2: Обязательственное право. 1208 с., гл. 53 § 2; Малеина М. Н. Публичное обещание награды и обращение отозвавшегося лица: спорные вопросы теории и практики // Юрист. 2012. N 21. С. 3–8; Гражданский кодекс Российской Федерации. Публичное обещание награды. Публичный конкурс. Проведение игр. Лотерея. Постатейный комментарий к главам 56–58 / под ред. П. В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. 80 с. // СПС «КонсультантПлюс».

5.3 Публичный конкурс



.....

Публичный конкурс представляет собой публичное обещание награды со стороны «призвавшего» лица (выступающего в качестве организатора конкурса) для того из «отозвавшихся» лиц, чей результат обусловленных действий окажется наилучшим в соответствии с заранее определенными критериями оценки (п. 1 ст. 1057 ГК РФ).

.....

Одно из отличий публичного конкурса от публичного обещания награды заключается в *состязательности* – требовать выдачи награды вправе лишь тот из «отозвавшихся», чей результат признан наилучшим.

П. 4 ст. 1057 ГК РФ содержит перечень условий, которые должно содержать объявление о публичном конкурсе:

- существо задания;
- критерии и порядок оценки результатов;
- место, сроки и порядок представления результатов;
- размер и форму вознаграждения;
- порядок и сроки объявления результатов конкурса.

Публичный конкурс должен быть направлен на достижение *общественно полезных целей*.

Приглашение к конкурсу может быть обращено к неодинаковому кругу лиц. В зависимости от этого в литературе разделяют конкурсы на открытые, ограниченные и закрытые.

Открытый конкурс предполагает обращение «призвавшего» ко всем желающим путем объявления в средствах массовой информации.

Ограниченный конкурс предполагает обращение ко всем желающим, но к ограниченной категории лиц (например, подростки определенного года рожде-

ния, люди одной профессии и т. п.), также путем объявления в средствах массовой информации.

Закрытый конкурс предполагает персонификацию – «призвавший» направляет предложение принять участие в конкурсе им же определенным лицам¹.

ГК РФ специально регулирует возможность изменения условий или отмены конкурса.

Так, согласно ст. 1058 ГК РФ лицо, объявившее публичный конкурс, вправе изменить его условия или отменить конкурс только в течение первой половины установленного для представления работ срока.

Извещение об изменении условий или отмене конкурса должно быть сделано тем же способом, каким конкурс был объявлен.

Возможно, что до изменения условий конкурса лицо уже выполнит определенную работу. Поэтому лицо, изменившее условия конкурса либо отменившее его, обязано к возмещению расходов, уже понесенных таким лицом. Однако лицо, объявившее конкурс, освобождается от обязанности возмещения расходов, если докажет, что указанная работа была выполнена не в связи с конкурсом, в частности до объявления о конкурсе, либо заведомо не соответствовала условиям конкурса.

Согласно ст. 1059 ГК РФ решение о выплате награды должно быть вынесено и сообщено участникам публичного конкурса в порядке и в сроки, которые установлены в объявлении о конкурсе. В том случае, когда результаты работы достигнуты совместно несколькими лицами, награда распределяется по соглашению данных лиц либо в порядке, определенном судом.

Те работы, которые не были удостоены награды в конкурсе, по общему правилу, должны быть возвращены участникам конкурса. Иное правило на этот счет может быть предусмотрено в объявлении о конкурсе.

¹Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. М.: Статут, 2011. Т. 2: Обязательственное право. 1208 с., гл. 53 § 3 // СПС «КонсультантПлюс».

Об иных видах обязательств из односторонних сделок (обязательства из действий в чужом интересе без поручения), равно как и о натуральных обязательствах (проведение игр и пари) см. подробнее:

1. Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2011. – Т. 2 : Обязательственное право. – 1208 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Публичное обещание награды. Публичный конкурс. Проведение игр. Лотерея. Постатейный комментарий к главам 56–58 / под ред. П. В. Крашенинникова. – М. : Статут, 2014. 80 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
3. Гражданское право : учебник / под ред. О. Н. Садикова. – М., 2007. – Т. 2. – 608 с. // СПС «КонсультантПлюс».



Контрольные вопросы по лекции 5

1. Дайте определение договора простого товарищества.
2. Назовите основные характеристики договора простого товарищества.
3. Какие виды договора простого товарищества вам известны?
4. Приводит ли подписание договора простого товарищества к появлению нового субъекта права?
5. Что такое публичное обещание награды?
6. С какого момента у лица, публично пообещавшего награду, возникает обязанность выплатить вознаграждение?
7. Что такое публичный конкурс?
8. В чем особенности публичного конкурса?
9. Что такое натуральные обязательства?
10. В чем особенности регулирования игр и пари по законодательству РФ?

6 Обязательства из причинения вреда (деликтные правоотношения)



.....

Деликтное правоотношение – охранительное правоотношение, в силу которого причинитель вреда (деликвент) обязан возместить в полном объеме вред, причиненный личности или имуществу потерпевшего, а потерпевший (кредитор) вправе требовать возмещения понесенного вреда.

.....



.....

Эти обязательства занимают наряду с договорными обязательствами основное место в системе гражданско-правовых обязательств. Содержанием деликтных обязательств является *ответственность причинителя вреда*. Поэтому и в законодательстве, и в литературе понятия «деликтное обязательство» и «ответственность за вред» (т. е. деликтная ответственность) употребляются чаще всего как равнозначные.

.....

В литературе обсуждается, как соотносятся между собой «обязательства из причинения вреда» и «ответственность за причинение вреда». Некоторые авторы склоняются к их отождествлению, другие предпочитают эти понятия различать. В ГК РФ не проводится строгого разграничения данных обязательств. Так, Глава 59 ГК РФ называется «Обязательства вследствие причинения вреда», а первая ее статья 1064 «Общие основания ответственности за причинение вреда».

В дальнейшем закон употребляет главным образом понятие «ответственность», а не «обязательство». Представляется, что отмеченное употребление понятий не содержит противоречия, оно обусловлено их тесной взаимосвязью.

Соотношение деликтной и договорной ответственности.

В гражданском (обязательственном) праве различается *договорная* и *внедоговорная (деликтная)* ответственность. Договорная ответственность сопровождает договорное обязательство и вступает в действие только в случаях его нарушения.

При применении ответственности по обязательствам из причинения вреда обязательство возникает из *факта правонарушения* и имеет своим содержанием ответственность, т. е. возможность применения санкции к правонарушителю. Следовательно, в данном случае ответственность не дополняет, не «сопровождает» какое-то другое обязательство, а составляет содержание обязанности правонарушителя в обязательстве, возникшем вследствие причинения вреда.

Следует обратить особое внимание, нормы какой ответственности применять: договорной или деликтной.

Если вред (убыток) возник в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения договорного обязательства, то нормы об ответственности за деликт не применяются, т. е. положения гл. 59 ГК РФ, а вред возмещается в соответствии с правилами об ответственности за неисполнение договорного обязательства или в соответствии с условиями договора, заключенного между сторонами. Однако в некоторых случаях законодатель считает обоснованным, несмотря на наличие договорных отношений при их нарушении применять правила гл. 59 ГК РФ.

Например, согласно ст. 1084 ГК РФ, вред, причиненный жизни или здоровью гражданина при исполнении договорных обязательств, возмещается по правилам, предусмотренным гл. 59 ГК РФ, если законом или договором не предусмотрен более высокий размер ответственности.

Основанием деликтной ответственности является юридический факт, с которым связано нарушение субъективного права потерпевшего, – наличие вреда. Условия ответственности – это указанные в законе требования, характеризующие основание ответственности и необходимые для применения соответствующих санкций. Таким образом, основание и условия ответственности – тесно взаимосвязанные, но не совпадающие категории и их смешение является ошибочным.

Основанием деликтной ответственности следует признать гражданское правонарушение, которое выразилось в причинении вреда имуществу гражданина или юридического лица либо неимущественным благам – жизни или здоровью гражданина.

Условиями применения мер деликтной ответственности являются:

1. Факт причинения вреда.

Вред – неблагоприятные последствия, возникающие как в имущественной, так и неимущественной сфере потерпевшего. Он может выражаться в утрате, гибели или повреждении имущества (реальный ущерб), а также в неполученных доходах (упущенная выгода), в утрате заработка, иного дохода или содержания (вред жизни и здоровью). В случае причинения вреда жизни и здоровью вред может выражаться в физических и психических страданиях (моральный вред). Для возмещения вреда необходимо определить его размер. Как наличие вреда, так и его размер доказывает потерпевший. При определении размера причиненного имущественного вреда практика оперирует ст. 15 ГК РФ.

2. Противоправность поведения деликвента.

Противоправность поведения деликвента может выражаться либо в форме активных действий по причинению вреда, либо в форме бездействия – в тех случаях, когда законом или иными нормативными актами на определенные субъекты возложена обязанность совершать определенные действия, если вред

причиняется в результате неисполнения обязанности – это и есть противоправное поведение.

3. Прямая причинная связь между наступившим вредом и противоправным поведением деликвента. Это такая необходимая связь явлений реальной действительности, в силу которой одно явление (следствие) прямо вытекает из другого явления (причины). Применяется концепция «необходимой причинности».

Следует понимать, что повреждение или уничтожение имущества, причинение увечья человеку и т. п. почти всегда является следствием совокупности неравноценных по своему значению обстоятельств – *условий*. Для установления причинной связи необходимо выделить среди них главное обстоятельство, которое следует признавать *причиной*. Второстепенные и несущественные условия наступления результата не должны учитываться.

4. Вина деликвента. При установлении вины деликвента особое значение имеет «принцип генерального деликта», действующий в деликтном праве. Согласно этому принципу причинение вреда *одним лицом другому само по себе является основанием возникновения обязанности возместить причиненный вред*. Причинение любого вреда является противоправным. Следовательно, потерпевший не должен доказывать ни противоправность действий *причинителя вреда, ни его вину*. Наличие их *презюмируется*. В связи с этим причинитель вреда может освободиться от ответственности, лишь доказав их отсутствие. Принцип генерального деликта выражен в п. 1 ст. 1064 ГК РФ, которая устанавливает, что вред, причиненный субъекту гражданского права, «подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред».

Для определения вины в гражданском праве используется *понятие невиновности, закрепленное в п. 1 ст. 401 ГК РФ*: лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства. Исходя из этого вина в гражданском

праве – это не проявление должной степени заботливости и осмотрительности при совершении каких-либо действий, предписанных договором или законом.

В гражданском праве форма вины не имеет значения. Степень вины по общему правилу не оказывает влияние даже на размер ответственности. Вина и ее формы могут учитываться на стороне потерпевшего. Например, если вред был причинен потерпевшему вследствие его умысла, то вред не возмещается. Грубая неосторожность со стороны потерпевшего не исключает ответственность деликвента, но позволяет снизить ее размер.

Необходимо различать *субъекта ответственности* и *субъекта причинения*. Как правило, они совпадают, однако в случаях, предусмотренных гл. 59 ГК РФ, они могут не совпадать. Так, при причинении вреда недееспособными указанные лица будут выступать субъектами причинения вреда, а вред будет возмещать их законный представитель.



.....

Видеолекция в электронном курсе: Общие положения о деликтных обязательствах.

.....

Наряду с общими правилами, закон отдельно регулирует специальные составы деликтной ответственности:

- ответственность за вред, причиненный государственными органами, органами местного самоуправления, а также их должностными лицами (ст. 1069 ГК РФ);
- ответственность за вред, причиненный незаконными действиями органов дознания, предварительного следствия, прокуратуры и суда (ст. 1070 ГК РФ);
- ответственность за вред, причиненный несовершеннолетними в возрасте до четырнадцати лет (ст. 1073 ГК РФ);
- ответственность за вред, причиненный несовершеннолетними в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет (ст. 1074 ГК РФ);

- ответственность родителей, лишенных родительских прав, за вред, причиненный несовершеннолетними (ст. 1075 ГК РФ);
- ответственность за вред, причиненный гражданином, признанным недееспособным (ст. 1076 ГК РФ);
- ответственность за вред, причиненный гражданином, признанным ограниченно дееспособным (ст. 1077 ГК РФ);
- ответственность за вред, причиненный гражданином, не способным понимать значения своих действий (ст. 1078 ГК РФ);
- ответственность за вред, причиненный деятельностью, создающей повышенную опасность для окружающих (ст. 1079 ГК РФ).



.....

Видеолекция в электронном курсе: Понятие и особенности ответственности за вред, причиненный источником повышенной опасности.

.....

Специально регулируется законом также возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью гражданина (ст. ст. 1084–1094 ГК РФ).

Специальные деликтные составы следует изучить самостоятельно. Подробнее по специальным видам деликтов смотри:

1. Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2011. – Т. 2 : Обязательственное право. – 1208 с. – Гл. 56 // СПС «КонсультантПлюс»;
2. Шевченко А. С. Деликтные обязательства в российском гражданском праве: учеб. пособие / А. С. Шевченко, Г. Н. Шевченко. – М. : Статут, 2013 // СПС «КонсультантПлюс».



.....
Контрольные вопросы по лекции 6
.....

1. К какому виду обязательств, договорным или внедоговорным, относятся деликтные обязательства?
2. Как соотносятся между собой понятия «деликтное обязательство» и «деликтная ответственность»?
3. Что является основанием возникновения деликтного обязательства?
4. Что является условиями наступления деликтной ответственности?
5. Что означает принцип генерального деликта в гражданском праве?
6. Как соотносятся между собой правила о применении договорной и деликтной ответственности по общему правилу? Какие исключения вам известны?
7. Как понимается вина в гражданском праве?
8. Что такое причинно-следственная связь в гражданско-правовом деликте? Каково ее значение?
9. Что такое источник повышенной опасности?
10. В чем особенности ответственности за вред, причиненный источником повышенной опасности?

7 Обязательства из неосновательного обогащения (кондикционные обязательства)

Институт кондикционных обязательств (гл. 60 ГК РФ) призван воспрепятствовать получению субъектами гражданского оборота какого-либо обогащения без надлежащего к тому правового основания. Суть данного института можно свести к следующей формуле: «никто не вправе обогащаться за чужой счет без наличия к тому достаточных правовых оснований».

Согласно ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество за счет другого лица, обязано возвратить данному лицу неосновательно приобретенное или сбереженное имущество.



.....

Таким образом, кондикционное обязательство – это охранительное гражданское правоотношение, в силу которого одна сторона приобретатель (должник) обязана возвратить другой стороне – потерпевшему (кредитору) все имущество, приобретенное или сбереженное за счет потерпевшего без достаточных к тому оснований.

.....

Термин «имущество» в данном случае понимается в широком значении – это вещи, ценные бумаги, имущественные права и денежные средства.

Достаточным правовым основанием для приобретения или сбережения имущества являются те юридические факты, т. н. правовые титулы, которые поименованы в ст. 8 ГК РФ.

Правила о неосновательном обогащении применяются независимо от того, имелась ли воля самого обогатившегося или нет. Причины и мотивы неосновательного обогащения, их наличие или отсутствие не имеют значения. Име-

ет значение только объективный результат – факт неосновательного обогащения. Субъективный момент может учитываться и имеет значение в том случае, когда помимо возврата неосновательного обогащения на приобретателя возлагаются дополнительные имущественные санкции в виде возмещения убытков и уплаты процентов по ст. 395 ГК РФ.

Кондикционные обязательства возникают во всех случаях неосновательного обогащения. Классификация этих случаев может быть проведена по способу обогащения:

- Неосновательное обогащение – приобретатель (обогатившийся) неосновательно приобретает чужое имущество по средствам активных действий, которые могут выражаться, например, в присвоении не должного (владелец счета через банковский терминал заказывает выдачу денежных средств в пределах остатка; в силу аппаратной ошибки терминал выдает сумму сверх запрошенной, сумма, присвоенная сверх остатка, – неосновательное обогащение).
- Неосновательное сбережение – лицо обогащается за чужой счет путем сбережения собственных денежных средств или иного имущества (договор аренды является недействительным либо признается незаключенным, но это не освобождает лицо, которое пользовалось чужим имуществом без достаточных к тому оснований, уплатить собственнику имущества требуемые денежные средства, но уже в качестве неосновательного обогащения, а не арендной платы).

В силу ст. 1103 ГК РФ кондикционные обязательства могут выступать в качестве самостоятельной меры защиты нарушенных гражданских прав, а также могут применяться наряду с другими требованиями, направленными на защиту гражданских прав и поименованных в ст. 1103 ГК РФ:

- 1) о возврате исполненного по недействительной сделке;
- 2) об истребовании имущества собственником из чужого незаконного владения;

- 3) одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством;
- 4) о возмещении вреда, в том числе причиненного недобросовестным поведением обогатившегося лица.

Согласно ст. 1104 ГК РФ неосновательное обогащение возвращается потерпевшему в натуре. Приобретатель отвечает перед потерпевшим за любую недостачу или ухудшение возвращаемого имущества после того, как он узнал или должен был узнать о неосновательном обогащении. До этого момента он отвечает только при наличии умысла или грубой неосторожности, повлекшей ухудшение либо гибель имущества.

В большинстве случаев возврат в натуре оказывается невозможным вследствие гибели имущества или его утраты и при этом замена не устраивает потерпевшего. В таких случаях по ст. 1105 ГК РФ подлежат возмещению стоимость неосновательно полученного или сбереженного имущества на момент его приобретения, а также возможные убытки потерпевшего.

Если предметом неосновательного обогащения являлось имущественное право, то потерпевший вправе потребовать восстановления нарушенного права, а также взыскания всех сумм обогащения, которые нарушитель приобрел вследствие присвоения чужого имущественного права (в результате мошенничества была изменена запись в реестре акционеров, в результате чего имущественное право было присвоено другим лицом, – потерпевший вправе требовать восстановления записи и получения доходов, которые приобрел нарушитель).

Согласно п. 1 ст. 1107 ГК РФ потерпевший вправе претендовать также и на те доходы, которые нарушитель извлек или должен был извлечь, начиная с того момента, когда он узнал или должен был узнать о неосновательности обогащения. Согласно п. 2 данной статьи на сумму неосновательного денежного обогащения начисляются проценты за пользование чужими денежными средствами по правилам ст. 395 ГК РФ.

Если в суде будет установлено, что приобретатель или обогатившейся являлся добросовестным лицом (не знал и не мог знать о неосновательном обогащении), то, согласно ст. 1108 ГК РФ, такой приобретатель вправе требовать от потерпевшего всех понесенных им необходимых затрат на содержание и сохранность имущества с того времени, с которого он обязан был возвратить неосновательное обогащение с зачетом полученной им выгоды.

В ряде случаев неосновательное обогащение не подлежит возврату: нормы ст. 1109 ГК РФ закрепляют такие случаи (данные случаи внешне схожи с неосновательным обогащением, но не совпадают с ним по содержанию):

1. П. 1, 2 ст. 1109 ГК РФ – не могут быть возвращены суммы неосновательного обогащения или иное имущество, которое было передано во исполнение обязательства до наступления срока исполнения или по истечению срока исковой давности. В обоих указанных случаях правовое основание для передачи имущества и обогащения имеется, поскольку по ст. 315 ГК РФ досрочное исполнение обязательства возможно, а истечение срока исковой давности не прекращает самого субъективного права.
2. П. 4 ст. 1109 ГК РФ – не подлежит возврату такое имущество, которое было получено от лица, которое знало об отсутствии обязательства, либо предоставило имущество для благотворительности. В первом случае закон встает на сторону добросовестного приобретателя, а во втором – на сторону одаряемого, потому что в обоих случаях имеет место воля лица, которое передало имущество или денежные средства.
3. П. 3 ст. 1109 ГК РФ – не подлежит возврату имущество или денежные суммы, которые были предоставлены гражданину сверх причитающихся ему в качестве средств к существованию при отсутствии с его стороны недобросовестности и при наличии счетной ошибки (начисление и выплата з/п по более высокой ставке, как и более высокая

стипендия, пенсия). Не считается счетной ошибкой аппаратная ошибка банкомата, ошибка сотрудника банка в неправильном зачислении средств.



Контрольные вопросы по лекции 7

1. К какому роду обязательств относятся кондикционные обязательства: к договорным или внедоговорным?
2. Кондикционное обязательство является регулятивным либо охранительным?
3. Дайте определение кондикционного обязательства.
4. Какие классификации кондикционных обязательств вам известны?
5. Что является источником правового регулирования кондикционных обязательств?
6. В каких случаях неосновательное обогащение не подлежит возмещению и почему?
7. Какие правила относительно взаимных расчетов между субъектами кондикционных обязательств вам известны?

Заключение

Учебная дисциплина «Гражданское право. Особенная часть» имеет большое теоретическое и практическое значение. В нем объединены основные правила о договорных и внедоговорных обязательствах.

Все договоры, регламентированные ГК РФ, можно распределить на виды и типы. В зависимости от правовой цели договоры распадаются на договоры о передаче имущества в собственность; во временное владение и пользование; о выполнении работ; об оказании услуг. Правовое основание во многом влияет на общие правила правового регулирования этих договоров. Однако каждый договорный тип объединяет в себе большое количество отдельных видов договоров, имеющих специфические признаки, а потому требующих специального регулирования.

Помимо договоров в рамках учебной дисциплины «Гражданское право. Особенная часть» рассматриваются и обязательства, которые вытекают из односторонних сделок (такие, как обещание награды, объявление конкурса), а также такие виды обязательств, которые не снабжены принудительной судебной защитой (натуральные обязательства).

Отдельное место среди обязательственных правоотношений занимают деликтные и кондикционные обязательства. Роднит данные виды обязательств их охранительный характер.

Хорошее освоение всех приведенных выше видов обязательственных отношений является зарок будущей успешной деятельности каждого юриста.

Литература

Основная литература:

1. Баринов Н. А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ (постатейный) / Н. А. Баринов, Е. А. Бевзюк, М. А. Беляев // СПС «КонсультантПлюс».
2. Борисов А. Н. Комментарий к Федеральному закону «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (постатейный) / А. Н. Борисов, Т. Н. Трефилова. – М. : Деловой двор, 2014. – 664 с. // СПС «КонсультантПлюс».
3. Брагинский М. И. Договорное право. Договоры о выполнении работ и оказании услуг / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2002 // СПС «КонсультантПлюс».
4. Брагинский М. И. Договорное право. Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – 4-е изд., стер. – М. : Статут, 2002 // СПС «КонсультантПлюс».
5. Гражданское право : учебник: в 3 т. / под ред. С. А. Степанова. – М. : Проспект ; Екатеринбург : Институт частного права, 2011. – Т. 2 // СПС «КонсультантПлюс».
6. Гражданский кодекс Российской Федерации. Публичное обещание награды. Публичный конкурс. Проведение игр. Лотерея. Постатейный комментарий к главам 56–58 / под ред. П. В. Крашенинникова. – М. : Статут, 2014. – 80 с. // СПС «КонсультантПлюс».
7. Лобов А. Ю. Сравнительная характеристика Закона о размещении заказов и Закона о контрактной системе / А. Ю. Лобов. – 2013 // СПС «КонсультантПлюс».

8. Малеина М. Н. Публичное обещание награды и обращение отозвавшегося лица: спорные вопросы теории и практики // Юрист. – 2012. – N 21. – С. 3–8 // СПС «КонсультантПлюс».
9. Российское гражданское право : учебник: в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М. : Статут, 2011. – Т. 2: Обязательственное право // СПС «КонсультантПлюс».
10. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй : в 3 т. / под ред. П. В. Крашенинникова. – М. : Статут, 2011. – Т. 1 // СПС «КонсультантПлюс».
11. Чаусская О. А. Гражданское право : учебник для студентов образовательных учреждений среднего профессионального образования / О. А. Чаусская. – М. : Дашков и К, 2007. – 480 с. // СПС «КонсультантПлюс».

Литература факультативно:

1. Белов В. А. Гражданское право / В. А. Белов. – М., 2011. – Т. 4 : Особенная часть. Относительные гражданско-правовые формы.
2. Гражданское право : учебник : в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева. М., 2010. – Т. 2.
3. Гражданское право : учебник / под ред. В. П. Камышанского, Н. М. Коршунова, В. И. Иванова. – М., 2010. – Ч. 1.
4. Гражданское право : учебник : в 3 т. / отв. ред. В. П. Мозолин. М., 2012. – Т. 1.
5. Гражданское право : учебник / под ред. С. С. Алексеева. – М. : Проспект. 2011.
6. Гражданское право : учебник : в 3 т. / под ред. Ю. К. Толстого. – М., 2012. – Т. 2.

Глоссарий

Абонент – сторона договора энергоснабжения (потребитель электроэнергии), договора о безвозмездном пользовании вещью (абонент библиотеки и т. п.) или договора о возмездном оказании услуг (абонент телефонной сети и пр.).

Агент – доверенное лицо (юридическое или физическое), совершающее в пределах полученных полномочий действия по поручению и в интересах другого лица (принципала). Предоставляет услуги за определенное вознаграждение.

Агентский договор – гражданско-правовой договор, по которому одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала.

Алеаторные договоры (сделки) – в гражданском праве рискованные договоры, исполнение которых зависит от обстоятельств, не известных сторонам при заключении договора. Алеаторный договор содержит в себе условие, делающее невозможным точное исчисление выгоды и возможных убытков в случае его исполнения. К алеаторным относят договоры страхования, купли-продажи дома на условиях пожизненного содержания продавца, различные сделки, связанные с азартными играми и пари.

Ассортимент – перечень видов и разновидностей продукции и товаров, различаемых по отдельным показателям (признакам).

Багаж – вещи, принадлежащие пассажиру, сдаваемые им для перевозки под ответственность транспортной организации.

Банк – по законодательству РФ кредитная организация, которая имеет исключительное право осуществлять в совокупности следующие банковские операции: привлечение во вклады денежных средств физических и юридических лиц, размещение указанных средств от своего имени и за свой счет на условиях

возвратности, платности, срочности, открытие и ведение банковских счетов физических и юридических лиц.

Вклад – денежные средства в валюте РФ или иностранной валюте, размещаемые физическими лицами в целях хранения и получения дохода.

Внедоговорные обязательства – обобщенное название группы гражданско-правовых обязательств, возникающих не путем взаимного волеизъявления, а в результате действий одной из сторон: обязательства из причинения вреда (деликтные обязательства), из неосновательного обогащения, из действий в чужом интересе без поручения.

Вред – в гражданском праве умаление, уничтожение субъективного права или блага.

Встречная вина – в гражданском праве вина потерпевшего, обусловившая возникновение ущерба или увеличение его размера. Если она доказана, размер выплачиваемой компенсации может быть сокращен по решению суда.

Выгодоприобретатель – лицо, назначенное страхователем на случай своей смерти в качестве получателя страховой суммы по личному страхованию.

Гарантийный срок – в гражданском праве период времени, в течение которого товар должен соответствовать требованиям качества по договору купли-продажи, а работы и услуги – сохранять свои потребительские свойства. Гарантийный срок устанавливается на продукцию, предназначенную для длительного пользования или хранения.

Генеральный подрядчик – сторона договора подряда, которая поручает выполнение отдельных видов и комплексов работ специализированным подрядным организациям – субподрядчикам.

Гражданский оборот – гражданско-правовое выражение экономического оборота, которое опосредуется договорными и внедоговорными институтами обязательственного права.

Деликт – гражданское правонарушение, причинение вреда.

Деликтная ответственность (внедоговорная) – в гражданском праве ответственность, возникающая в связи с причинением имущественного вреда одним лицом другому в результате гражданского правонарушения (деликта).

Доверенность – в гражданском праве письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому для представительства перед третьими лицами.

Доверитель – сторона договора поручения, физическое или юридическое лицо, доверяющее выполнение определенных юридически значимых действий другому лицу (поверенному) от имени и за счет первого.

Договор – в гражданском праве соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, разновидность сделки.

Жилая площадь – часть общей (полезной) площади жилого помещения, предназначенная для постоянного проживания граждан.

Заказ – по праву РФ вид оферты – предложение заказчика (покупателя) изготовить, поставить (продать) ему продукцию (товары), выполнить работу, оказать услуги с определением сроков, объемов, количества, ассортимента, качества и других необходимых данных.

Индивидуально-определенная вещь – вещь, отличающаяся присущими лишь ей свойствами и характеристиками.

Комиссионер – сторона договора комиссии, которая обязуется по поручению другой стороны (комитента) за вознаграждение заключить с третьим лицом сделку от своего имени, но в интересах и за счет комитента.

Комплектность – наличие в поставленной продукции всех частей, деталей, агрегатов и т. п., необходимых для использования этой продукции.

Кондикция – обязательство вследствие неосновательного обогащения.

Личное страхование – область страхования, объектом которой выступают жизнь, здоровье, трудоспособность человека, а также форма организации сбережений к определенному возрасту, установленному сроку или на определен-

ные цели (страхование на дожитие, страхование пенсий и т. д.). В личном страховании участвуют страховщик, страхователь и застрахованный.

Обязательное страхование – страхование, осуществляемое в силу закона. Виды, условия и порядок проведения обязательного страхования определяются соответствующими законами РФ.

Обязательства вследствие неосновательного обогащения – гражданско-правовые обязательства, предусмотренные гл. 60 ГК РФ. Согласно ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение).

Пари – основанное на риске и заключенное между двумя или несколькими лицами (как физическими, так и юридическими) соглашение о выигрыше, исход которого зависит от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или нет.

Перенаем – передача арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу. Перенаем следует отличать от субаренды, при котором передаются не права и обязанности, а само арендованное имущество.

Поверенный – сторона договора поручения, которая обязуется совершить от имени и за счет другой стороны (доверителя) определенные юридические действия.

Расписка – односторонний документ с подписью, удостоверяющий факт получения чего-либо (напр., исполнения по обязательству, удостоверения, лицензии, инструктажа по технике безопасности, повестки). В праве является одним из видов письменных доказательств. В некоторых случаях свидетельствует о заключении договора.

Сострахование – страхование одного объекта по одному договору страхования совместно несколькими страховщиками.

Срок годности – период времени, в течение которого товар, вещь, услуга обеспечивают свое целевое функционирование.

Цена – денежное выражение обязательства произвести платеж за проданную (поставленную) продукцию, выполненные работы или оказанные услуги.

Эвикция – изъятие товара у покупателя по иску третьего лица.