

Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное учреждение

высшего профессионального образования

**ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СИСТЕМ
УПРАВЛЕНИЯ И РАДИОЭЛЕКТРОНИКИ (ТУСУР)**

Кафедра гражданского права

К. П. Татаркина, А. С. Бакин

Гражданское право. Особенная часть

**Методические указания
по выполнению текстовой контрольной работы**

2015

Корректор: Осипова Е. А.

Татаркина К. П., Бакин А. С.

Гражданское право. Особенная часть: методические указания по выполнению текстовой контрольной работы. — Томск: Факультет дистанционного обучения, ТУСУР, 2015. — 44 с.

© Татаркина К. П., Бакин А. С., 2015
© Факультет дистанционного
обучения, ТУСУР, 2015

ОГЛАВЛЕНИЕ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ.....	4
Общие положения.....	4
Рекомендуемая литература	6
ВЫБОР ВАРИАНТА КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ	9
ВАРИАНТЫ ЗАДАНИЙ НА КОНТРОЛЬНУЮ РАБОТУ	10

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

Общие положения

Прежде чем приступить к решению, необходимо внимательно ознакомиться с общими рекомендациями, внимательно изучить условия задач.

В ходе решения студент должен дать анализ фактических обстоятельств, изложенных в задаче. Эти обстоятельства предполагаются доказанными и установленными. При решении следует исходить из этих обстоятельств.

Только после анализа фактических обстоятельств, их правовой оценки и вывода (решения основного варианта) допустимо привести новое обстоятельство или изменить какое-либо из содержащихся в задаче условий.

Суть решения задачи состоит в анализе фактических обстоятельств, их юридической оценке и общем выводе из проведенного анализа. Выводы должны быть обоснованными, со ссылками на нормы ГК РФ и иные действующие нормы права.

Указанный в данных методических указаниях перечень литературы является примерным. Студент вправе использовать при решении задачи учебную и иную литературу, законы и иные нормативные акты, не указанные в методических указаниях.

Решение задачи следует начинать с изучения учебной литературы, соответствующих норм ГК РФ, иных правовых актов, специальной литературы. Особенно внимательно следует относиться к спорным положениям теоретического характера, неоднозначным толкованиям норм гражданского права. В подтверждение сделанного студентом вывода желательным (и правильным) является использование соответствующих примеров из судебной практики.

Решение задач должно быть развернутым, содержать точную юридическую квалификацию спорного правоотношения, оценку фактических

обстоятельств, доводов и возражений сторон правоотношения. Выводы из проведенного анализа спорного правоотношения должны быть четкими, определенными, обоснованными.

При решении задачи следует использовать следующую схему решения задачи:

1. Определить проблему в задаче.

На данном этапе необходимо установить, в чем причина возникновения спорной ситуации, описанной в задаче.

2. Подобрать норму права.

После установления спорной ситуации следует подобрать норму права, на основании которой задача может быть разрешена.

3. Применить норму права к ситуации, описанной в задаче.

На данном этапе следует доказать, что приведенная норма права действительно регулирует спорные отношения, нужно аргументировать, почему приведенное легальное правило подходит для решения спорной ситуации.

4. Сделать вывод о результатах применения нормы права.

Необходимо показать, к какому правовому результату приводит избранная норма права. Сделать вывод о разрешении спорной ситуации, приведенной в задаче.

5. Проверить решение задачи.

На данном этапе необходимо сопоставить вопрос, поставленный в задаче, с тем выводом, который сделан по итогу разрешения спорной ситуации. В случае верного решения задачи сделанный студентом вывод будет полностью отвечать на вопрос задачи. В случае отклонения от разрешения спорной ситуации по ходу решения (подмена проблемы в задаче, применения неверной нормы и т.д.) вывод в решении не будет совпадать с вопросом. В данном случае необходимо выполнить решение еще раз.

Рекомендуемая литература

Для подготовки к решению задач контрольной работы (для всех вариантов) рекомендуется следующая литература:

1 Гражданское право : учебник : в 3 т. / под ред. Ю. К. Толстого. – М. : Проспект, 2012. – Т. 2.

2 Гражданское право : учебник : в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева. – М. : РГ-Пресс, 2010. – Т. 2.

3 Гражданское право : учебник / отв. ред. Е. А. Суханова. – М. : Статут, 2010. – Т. 1, 2.

4 Гражданское право : учебник : в 3 т. / отв. ред. В. П. Мозолин. — М. : – Проспект, 2012. – Т. 1.

5 Гражданское право : учебник / под общей ред. чл.-корр. РАН С. С. Алексеева. – М. : Проспект, 2011.

6 Гражданское право : учебник : в 3 ч. / под ред. В. П. Камышанского, М. Коршунова, В. И. Иванова. – М. : Эксмо, 2010. – Ч. 1.

7 Белов В. А. Гражданское право : учебник для бакалавров / В. А. Белов. – М. : Юрайт, 2011. – Т.4 : Особенная часть. Относительные гражданско-правовые формы.

8 Корпоративное право: учебный курс : учебник / отв. ред. И. С. Шиткина. – М. :КНОРУС, 2011.

9 Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / под общей ред. В. А. Белова. – М. : Юрайт, 2007.

10 Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая : учеб.-практич. комментарий (постатейный) / Е. Н. Абрамова [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева. – М. : Проспект, 2010.

11 Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации / под ред. В. И. Степанова. – Екатеринбург: Проспект; Институт частного права, 2010. – Ч. 1–4.

12 Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации : в 3 т. – Т. Е. Абова [и др.] ; под ред Т. Е. Абовой, А. Ю. Кабалкина. – М. : Юрайт-Издат, 2007. – Том 1 (постатейный).

13 Комментарий к постановлениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации по гражданским делам / под ред. В. М. Жуйкова. – М. : Норма, 2008.

Кроме того, ко всем темам дополнительно рекомендуется литература классиков цивилистики:

1 Васьковский Е. В. Цивилистическая методология. Учение о толковании и применении гражданских законов / В. Е. Васьковский. – М. : Центр ЮрИнфоР, 2002.

2 Гамбаров Ю. С. Курс гражданского права / Ю. С. Гамбаров. – СПб., 1911. – Т. 1 : Часть общая.

3 Гамбаров Ю. С. Гражданское право. Часть особенная : Вещное право орд. проф. Ю. С. Гамбарова. 1893–1894 гг. / Ю. С. Гамбаров. – М., [б. г.].

4 Дювернуа Н. Л. Лекции по русскому гражданскому праву / Н. Л. Дювернуа. – М., 1877.

5 Дювернуа Н. Л. Чтения по гражданскому праву / Н. Л. Дювернуа. – СПб., 1905. – Т. 1 : Введение и часть общая.

6 Жюллио де ла Морандьер Л. Гражданское право Франции / Л. Жюллио де ла Морандьер. – М., 1958. – Т. 1 ; М., 1960. – Т. 2.

7 Каминка А. И. Очерки торгового права / А. И. Каминка. – М. : Центр ЮрИнфоР, 2002.

8 Мейер Д. И. Русское гражданское право (по испр. и доп. 8-му изд. 1902 г.) : в 2 ч. / Д. И. Мейер. – М. : Статут, 1997 (или любое другое издание).

9 Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права (по изд. 1917 г.) / И. А. Покровский. – М. : Статут, 1998.

10 Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич. – М. : Спарк, 1995.

11 Шершеневич Г. Ф. Учебник торгового права (по изд. 1914 г.) / Г. Ф. Шершеневич. – М. : Спарк, 1994.

12 Шершеневич Г. Ф. Курс торгового права : в 4-х т. / Г. Ф. Шершеневич. – М. : Статут, 2003.

17 Эннекцерус Л. Курс германского гражданского права / Л. Эннекцерус. – М., 1949. – Т. 1, Полутом 1. ; М., 1950. – Т. 1, Полутом 2.

При решении задач рекомендуется использовать материалы, публикуемые в периодических изданиях, в частности в юридических журналах «Хозяйство и право», «Российская юстиция», «Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации», «Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации», «Закон» и в других.

По усмотрению студента при решении задач могут использоваться любые учебники по гражданскому праву, комментарии к ГК РФ, научные исследования (монографии, статьи), комментарии судебной практики.

Существенную помощь в подборе литературы, необходимой для более глубокого изучения проблем, вытекающих из конкретных задач, может оказать программа по гражданскому праву, разработанная кафедрой гражданского права ЮИ ТГУ, в которой к каждой теме рекомендуется обширный список специальной литературы.

ВЫБОР ВАРИАНТА КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

Выбор варианта контрольной работы осуществляется по общим правилам с использованием следующей формулы:

$$V = (N \times K) \operatorname{div} 100,$$

где V — искомый номер варианта,

N — общее количество вариантов,

div — целочисленное деление,

при $V = 0$ выбирается максимальный вариант,

K — код варианта.

ВНИМАНИЕ! В случае выполнения студентом неверного варианта работа будет оценена на неудовлетворительно.

ВАРИАНТЫ ЗАДАНИЙ НА КОНТРОЛЬНУЮ РАБОТУ

Вариант 1.

1. ОАО «Фильтр» по договору купли-продажи обязалось передать ООО «Витязь» 100 комплектов многоступенчатого фильтра очистки воды «Аквафор», а покупатель – оплатить товар в течение 30 дней с момента его получения. При приемке товара было обнаружено, что во всей партии фильтров отсутствуют либо фиксатор, либо трубка, о чем покупатель письменно известил продавца и потребовал доукомплектовать поставленный товар.

Поскольку товар в установленный срок оплачен не был, продавец обратился в арбитражный суд с требованием об уплате покупной цены и взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами.

Возражая против иска, покупатель указал, что продавец не выполнил обязательство по передаче комплектного товара. Однако суд посчитал, что это обстоятельство не освобождает покупателя от обязанности оплатить товар и ответственности за просрочку платежа, и удовлетворил иск продавца частично, обязав ОАО «Фильтр» доукомплектовать поставленный товар.

Имеются ли основания для обжалования решения суда первой инстанции? Решите спор.

2. Предприниматель Воропаев арендовал у ООО «Сталь» нежилое помещение под офис в течение 5 лет. По окончании срока действия договора аренды Воропаев помещение не освободил, рассчитывая на то, что договор автоматически возобновится на неопределенный срок. Представители ООО «Сталь», напротив, потребовали освободить помещение, заявив, что они намерены заключить новый договор с другим арендатором. Юрист Воропаева сообщил ему о том, что он имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Однако представители ООО «Сталь» отказали Воропаеву, так как он не сделал письменного уведомления

о желании воспользоваться своим преимущественным правом до окончания срока действия договора аренды, и заключили договор аренды с новым арендатором.

Вопросы:

а) что такое право преимущественного заключения договора аренды на новый срок?

б) при каких условиях арендатор может воспользоваться правом преимущественного заключения договора аренды на новый срок?

в) каковы последствия несоблюдения арендодателем права преимущественного заключения договора аренды на новый срок?

г) в чем особенности реализации санкции, примененной должностным лицом?

д) возможно ли в данной ситуации защитить права Воропаева и как?

3. Иванов поставил машину на автомобильную стоянку ООО «Лютик», оборудованную вблизи дома. Уплатил 100 руб. за сутки, о чем ему была выдана квитанция (без указания номера машины, без указания даты, без фамилии получателя квитанции, без указания назначения платежа). Вернувшись на следующее утро за машиной, Иванов обнаружил, что окно автомобиля разбито, в машине отсутствуют магнитола и видеорегистратор. Иванов потребовал от ООО «Лютик» возместить причиненный вред: уплатить стоимость разбитого стекла, а также похищенной магнитолы и видеорегистратора. ООО «Лютик» от уплаты отказалось, ссылаясь, что по договору ООО должно было «сохранить» автомобиль и выполнило свои обязательства: автомобиль не угнан и находится на прежнем месте, собственник может его забрать. В отношении незначительного повреждения автомобиля, как и якобы похищенных вещей ООО «Лютик» пояснил: повреждения возникли до постановки машины на стоянку, так как на территории их стоянки такого произойти не могло, при постановке машины на стоянку ее осмотр не производился.

Иванов обратился с требованиями в суд.

Решите спор.

4. Велосипедист Сомов выехал на перекресток при наличии запрещающего сигнала и был сбит легкой автомашиной. Шофер автомашины Жуков доставил потерпевшего в больницу. После выхода из больницы Сомов потребовал от Жукова возместить ему расходы на лечение и утраченный за время лечения заработок, аргументируя требование тем, что Жуков должен нести ответственность независимо от вины. Суд не удовлетворил иск. Сомов обратился с кассационной жалобой, что он никаких правонарушений не допустил.

Подлежит ли жалоба удовлетворению?

Вариант 2.

1. На основании заключенного договора купли-продажи ОАО «Цементный завод» должно было поставить ООО «Маяк» 10 тонн цемента по согласованной цене. Договором предусматривалось, что поставка товара производится заводом после оплаты покупателем его стоимости.

Покупатель своевременно перечислил заводу стоимость товара, исходя из согласованной цены. Однако завод отпустил цемент в меньшем количестве, чем установлено договором, объяснив это тем, что после заключения договора произошло удорожание цемента, рост себестоимости производства цемента, поэтому количество отпущенного цемента соответствует сумме, перечисленной покупателем.

ООО «Маяк» обратилось в арбитражный суд с требованием о взыскании с продавца денежной суммы, составляющей разницу между стоимостью товара, подлежащего отпуску, и фактически полученного.

Подлежит ли иск удовлетворению? Почему? Как следует квалифицировать действия продавца по передаче меньшего количества цемента, чем это было предусмотрено договором?

2. ООО «Контакт» (арендатор) заключило с ООО «Вега» договор аренды производственного цеха сроком на 10 лет. Однако договор не был зарегистрирован надлежащим образом. Впоследствии ООО «Вега» сдало этот же цех другому арендатору ООО «Форма», договор с которым был зарегистрирован. Узнав об этом, ООО «Контакт» обратилось в суд с требованием о признании договора аренды, заключенного между ООО «Вега» и ООО «Форма», недействительным.

Вопросы:

- а) в какой форме должен быть заключен договор аренды?*
- б) какое значение имеет государственная регистрация договора аренды?*
- в) в каких случаях требуется государственная регистрация договора аренды?*
- г) какое решение должен принять суд?*

3. В суд обратилось ООО 1 с иском к ООО 2 и АО (далее – элеватор) об обязанности передать истцу в собственность 4600 тонн пшеницы на основании простого складского свидетельства от 15.09.2008 N 1 на предъявителя, выданного элеватором.

Исковые требования заявлены в соответствии с договором уступки требования ООО 1 и ООО 2, согласно которому ООО 2 передало истцу право требования зерна от элеватора.

ООО 2 возражал против исковых требований, считая, что предоставленный документ не является простым складским свидетельством, так как в нем отсутствуют обязательные реквизиты. Согласно п. 2 ст. 917 ГК РФ к ним отнесены в том числе: размер вознаграждения за хранение либо тарифы, на основании которых он исчисляется, и порядок оплаты хранения. В предоставленном в суд документе, поименованном как складское свидетельство, указано, что хранение осуществлялось АО безвозмездно.

*Дайте оценку предоставленному в суд складскому свидетельству.
Решите спор.*

Вариант 3.

1. Панов приобрел в магазине ООО «Мир техники» кондиционер «Веко». При покупке ему была выдана инструкция, написанная на английском и турецком языках. Панов не смог осуществить перевод текста на русский язык. Он обратился в магазин с требованием принять кондиционер обратно и возратить уплаченную за него денежную сумму, поскольку, не имея инструкции на русском языке, он не может правильно настроить кондиционер, вся его семья постоянно простывает. Работники магазина отказались удовлетворить требование Панова, сославшись на то, что кондиционер недостатков не имеет, об отсутствии инструкции на русском языке Панов знал на момент приобретения кондиционера. Возврат кондиционера, по их мнению, невозможен также в связи с тем, что Панов не представил ни кассовый, ни товарный чек о приобретении кондиционера в магазине ООО «Мир техники». Работники магазина предложили Панову перевести инструкцию на русский язык или же направить к нему специалиста, который объяснит, как пользоваться кондиционером. Каждая из предложенных услуг может быть осуществлена за отдельную плату.

Кто прав в данном споре и почему? Каковы правовые последствия неисполнения продавцом обязанности по передаче покупателю относящихся к товару документов? Каковы правовые последствия неисполнения продавцом обязанности по представлению покупателю информации о товаре?

2. Предприниматель Белов арендовал нежилое помещение у Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Омской области (далее – Управление), договор аренды был зарегистрирован. Впоследствии сторонами было

подписано дополнительное соглашение об увеличении размера арендной платы, которое не было зарегистрировано.

Ссылаясь на то, что соглашение сторон об изменении размера арендной платы также подлежит обязательной государственной регистрации, Белов отказался вносить арендную плату в новом размере. Управление вынуждено было обратиться в суд с требованием о взыскании повышенной арендной платы, а также расторжении договора аренды в связи с неисполнением арендатором своих обязательств.

Вопросы:

а) является ли размер арендной платы существенным условием договора аренды?

б) в каком порядке может быть изменен размер арендной платы?

в) какое решение должен принять суд?

3. 10 января 2013 г. гражданин К. заключил с банком договор аренды индивидуального банковского сейфа в хранилище банка и поместил в ячейку на хранение ценности, связанные со сделкой, в том числе денежные средства.

Договором было предусмотрено, что банк несет ответственность за сохранность сейфа, ответственность банка на содержимое сейфа не распространяется. Банк также обязуется осуществлять контроль доступа физических лиц в помещение, где находится предоставленный арендаторам сейф, а также обязуется обеспечить неприкосновенность и исправность сейфа.

23 января 2013 года гражданин К. обратился в отделение банка с целью получения денежных средств, ему было отказано, с указанием на то, что в банке было совершено ограбление. Гражданин К. посчитал, что банк свои обязательства по договору не исполнил и обратился в суд с иском к банку о взыскании убытков в размере 500 000 руб., а также компенсации морального вреда в размере 100 000 руб.

Решите спор.

Вариант 4.

1. Павлов обратился в магазин ООО «Тип-Топ» с просьбой заменить купленные там женские туфли. Он пояснил, что хотел сделать жене подарок, но забыл размер и купил туфли на два размера больше. Работник магазина пояснил, что заменить товар они согласны, но поскольку туфель этого фасона подходящего размера уже нет, они ничем помочь не могут. От принятия туфель и возвращения денег работник магазина отказался.

Прав ли работник магазина? Имеет ли право Павлов вернуть приобретенные туфли в магазин и получить назад уплаченную за них денежную сумму? При каких условиях?

2. ЗАО «Красный мак» (арендодатель) и ООО «Луч» (арендатор) заключили договор аренды, в соответствии с которым арендодатель обязался предоставить во временное владение и пользование арендатору за плату принадлежащее ему на праве собственности имущество. Договором аренды была предусмотрена возможность его расторжения по инициативе арендодателя в одностороннем порядке при условии письменного уведомления арендатора не позднее чем за пять календарных дней до предполагаемой даты расторжения в случае, если арендатор полностью или частично нарушает свои обязательства по договору.

В связи с неисполнением ООО «Луч» условий договора, ЗАО «Красный мак» направило ему уведомление о досрочном расторжении договора. Предусмотренный договором порядок уведомления арендатора был соблюден.

Однако ООО «Луч» не согласилось с расторжением договора, так как, по его мнению, арендодатель не вправе расторгать договор аренды в одностороннем порядке до предупреждения арендатора о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (ст. 619 ГК РФ).

Вопросы:

а) при каких условиях возможно одностороннее расторжение

сторонами договора аренды?

б) кто прав в данном споре?

3. Гражданин Маркосов приобрел у гражданки Силиной автомобиль Mazda. Через месяц после заключения договора автомобиль Маркосова был задержан в связи с тем, что в составе другого имущества Силиной он был включен в опись и в отношении него был установлен арест.

На время судебного разбирательства автомобиль был помещен органом, исполняющим судебные решения, на охраняемую стоянку ООО «Автозак».

В процессе судебного разбирательства выяснилось, что истец по делу Силиной утратил право на судебную защиту вследствие истечения срока исковой давности. Арест в отношении автомобиля был снят, но когда Маркосов обратился с просьбой к ООО «Автозак» выдать автомобиль, хранитель потребовал оплаты услуг по хранению в сумме 23 000 рублей.

Маркосов обратился за разъяснениями к адвокату.

Дайте консультацию.

Вариант 5.

1. В июне 2012 г. Фатеева приобрела в магазине ООО «Тип-Топ» зимние сапоги с гарантийным сроком 3 месяца. В январе 2013 г. во время ходьбы у одного сапога сломался каблук. В магазине, где сапоги были приобретены, ей пояснили, что гарантийный срок на них истек, поэтому заменять их не будут.

Кто прав в этом споре и почему? С какого момента начинается течение гарантийного срока?

2. ООО «СМУ-9» осуществляло строительство многоквартирного жилого дома с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Еще на этапе строительства ООО «СМУ-9» дало рекламу о сдаче в аренду нежилых помещений по окончании строительства. Предприниматель Стремов увидел

рекламу и заключил с ООО «СМУ-9» договор аренды будущего торгового помещения, так как имел намерения открыть магазин в соответствующем районе.

Однако после сдачи дома в эксплуатацию, когда Стремов потребовал от ООО «СМУ-9» предоставить ему доступ в помещение для проведения ремонтных работ, ему было отказано. Выяснилось, что спорное помещение позже было сдано в аренду другому арендатору.

Стремов обратился в суд с иском о понуждении арендодателя к передаче помещения, а также о выплате неустойки за нарушение условий договора аренды. Возражая против иска, ООО «СМУ-9» заявило о том, что договор аренды со Стремовым является незаключенным, так как предметом аренды может быть только индивидуально-определенная вещь, а на момент заключения договора со Стремовым данной вещи не существовало. Кроме того, арендодатель не может быть понужден к передаче помещения Стремову, так как новый арендатор уже занял помещение и пользуется им.

Вопросы:

- а) какие вещи могут быть предметом договора аренды?*
- б) в каком случае условие о предмете договора аренды считается согласованным надлежащим образом?*
- в) какое решение должен принять суд?*
- г) изменится ли решение, если другой арендатор еще не пользуется спорным помещением?*

3. В гостинице «Сибирь» из номера, который занимала Соболева, были похищены норковая шуба и золотые украшения. Администрация гостиницы отказалась возмещать стоимость похищенного, поскольку никакого договора хранения с Соболевой она не заключала. Дежурная по этажу подтвердила, что видела в номере Соболевой и шубу и золотые украшения, но поскольку Соболева ключ от номера дежурной не сдавала, а постоянно носила с собой, администрация в краже не виновата и просила в иске отказать.

Решите дело.

Вариант 6.

1. Камнев обратился в суд с иском, требуя от магазина ООО «Техномир», в котором он приобрел холодильник «Indesit», возврата уплаченных за него денег. Камнев пояснил, что он купил этот холодильник у ответчика полтора года назад с гарантийным сроком 1 год. Холодильник работал нормально, но 2 недели назад вышел из строя. Приглашенный для ремонта специалист сообщил, что дефект серьезный, имеет производственный характер и обойдется дорого. Представитель магазина заявил, что гарантийный срок истек, поэтому магазин никакой ответственности не несет и возвращать деньги или оплачивать ремонт не обязан.

Кто прав в этом споре и почему? Каковы правовая природа и значение гарантийного срока?

2. Гражданин Резцов (арендатор) и гражданин Пилецкий (арендодатель) заключили договор аренды дачного участка с домиком на летний сезон (с мая по сентябрь). В течение срока действия договора Резцов исправно вносил арендную плату, пользовался имуществом по назначению: проживал с семьей в дачном домике и обрабатывал участок.

Во время проживания в домике регулярно требовался небольшой ремонт, но каждый раз спрашивать согласия арендодателя на проведение соответствующих работ было нецелесообразно. Поэтому Резцов по окончании срока действия договора представил Пилецкому список произведенных улучшений и попросил оплатить выполненные работы. Кроме того, из-за плохой погоды Резцов с семьей не успели убрать урожай картошки до окончания срока действия договора и попросили разрешения Пилецкого приехать на ближайших выходных собрать урожай.

Однако Пилецкий ответил отказом на все просьбы Резцова. По поводу

улучшений он заявил, что не обязан оплачивать те работы, которые проводились без его предварительного согласования. А по поводу урожая картошки сообщил, что он, как собственник земли, является и собственником того, что на этой земле находится.

Резцов обратился к адвокату за разъяснением своих прав.

Вопросы:

а) что такое неотделимые улучшения арендованного имущества, какова их судьба?

б) в каких случаях арендатор имеет право на оплату произведенных улучшений арендованного имущества?

в) кому принадлежат плоды и доходы от арендованного имущества, полученные в период действия договора аренды?

г) что должен посоветовать адвокат Резцову?

3. Студент политехнического университета Никонов, придя на обед в студенческую столовую, повесил дубленку в зале столовой на установленную вешалку. После обеда он обнаружил, что дубленки нет. Администрация университета на требование о возмещении стоимости украденной дубленки ответила отказом по той причине, что в корпусе университета есть гардероб, в котором и следовало оставлять верхнюю одежду. В зале столовой гардеробщика нет, поэтому за кражу администрация не отвечает. Никонов предъявил иск в суд.

Решите дело.

Вариант 7.

1. В мае 2010 года ОАО «Электрокомплекс» (покупатель) заключило договор с ГУП «Электрозавод» на изготовление и поставку в течение двух лет десяти электромоторов определенной мощности. Все условия договора были согласованы. Первая отгрузка трех электромоторов должна была состояться в августе 2012 года, а остальных – до 1-го января 2013 года. В

июне 2012 года ОАО «Электрокомплекс» направило поставщику телеграмму: «Просим моторы не отгружать, договор аннулировать в связи с изменениями в производственной программе». ГУП «Электrozавод» потребовал оплаты всех десяти моторов, считая, что моторы практически все уже изготовлены, реализовать их другим потребителям маловероятно, поскольку они были изготовлены по индивидуальному заказу.

Подлежит ли требование ОАО «Электрокомплекс» удовлетворению? Какие принципы гражданского права были нарушены ОАО «Электрокомплекс»? Возможно ли «цивилизованное» прекращение договорного обязательства поставки между покупателем и поставщиком? Если да, то каким образом? Ответ обоснуйте.

2. ООО «Техснаб» (арендодатель) и ЗАО «Союз» заключили договор аренды производственного помещения и оборудования сроком на 11 месяцев. В связи со сложной финансовой ситуацией ЗАО «Союз» стало задерживать выплату арендных платежей.

По истечении трех месяцев ООО «Техснаб» приняло меры оперативного воздействия и прекратило доступ работников ЗАО «Союз» в арендованное помещение и к арендованному оборудованию. В ответ на предложение ЗАО «Союз» о расторжении договора аренды по соглашению сторон, арендодатель ответил отказом, считая, что договор должен действовать до момента полного погашения задолженности по арендной плате.

По истечении еще двух месяцев ООО «Техснаб» обратилось в арбитражный суд с требованием о взыскании с ЗАО «Союз» суммы арендной платы за прошедшие пять месяцев и процентов за пользование чужими денежными средствами. Судом первой инстанции иск был удовлетворен в полном объеме.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, ЗАО «Союз» обратилось в апелляционный суд с требованием об отмене решения суда в

части взыскания суммы арендной платы и процентов за пользование чужими денежными средствами за два месяца, в течение которых арендатор фактически был лишен возможности пользоваться арендованным имуществом, хотя договор аренды сохранял свою силу.

Вопросы:

а) каковы основные обязанности арендодателя и арендатора по договору аренды?

б) являются ли обязательства сторон по договору аренды встречными (ст.328 ГК РФ)?

в) есть ли основания для обжалования решения суда первой инстанции?

3. Силлов на вокзале железной дороги в г. Кемерово поместил свой чемодан в секцию автоматической камеры хранения и уехал в город. Когда он возвратился на вокзал, то обнаружил, что секция, в которой хранился его чемодан, открыта, чемодана в ней нет. На его претензии администрация ответила, что он, видимо, сам не закрыл секцию и, следовательно, сам виновен в пропаже чемодана. Силлов обратился к знакомому юристу с вопросом: может ли он взыскать стоимость утраты с железной дороги?

Дайте мотивированный ответ.

Вариант 8.

1. Художник Перов передал в дар родному городу свою картину «Сибирские узоры». Через год он обратился к мэру города вернуть картину, пояснив, что покидает Россию и желает забрать картину с собой, чтобы выгодно продать ее на Западе. Мэр ответил отказом, пояснив, что оснований для отмены дарения не имеется.

Художник обратился в суд с иском о расторжении договора и возврате дара.

Подлежит ли иск удовлетворению? Есть ли основания для отмены

дарения?

2. ООО «Гевея» арендовало под офис у МУП «Магазин №3» помещение, ранее используемое как подсобное. Арендатор переоборудовал помещение, постелил паркетный пол, установил навесные потолки, покрасил стены и выполнил ряд других работ, значительно изменивших внешний вид помещения. Через два года арендодатель отказался продлить договор, ссылаясь на производственную потребность в помещении. Арендатор потребовал возместить стоимость работ по улучшению помещения. МУП «Магазин №3» отказалось от оплаты. ООО «Гевея» обратилось в суд.

Подлежит ли иск удовлетворению, и на каких основаниях? Имеет ли в данном случае значение содержание договора? Если да, то какое?

3. В мае 2011 г. в Томском филиале букмекерской конторы АО «Удача» Котов сделал ставки на спортивное мероприятие – матч 1/2 Кубка России по футболу между командами «Алания» и «Газпром».

При этом Котов сделал пять ставок на победу второй команды в основное время, общей суммой 10 000 рублей, с возможным выигрышем 100 000 рублей, что подтверждается выданными квитанциями.

По результатам матча футбольная команда «Газпром» победила команду «Алания» со счетом 0:1. Котов угадал все исходы матча, на которые им были сделаны ставки.

После его обращения к представителю АО «Удача» с заявлением о выплате выигрышей ему было отказано на том основании, что ставки сделаны неоднократно на одно событие с целью обойти максимальные размеры ставки, в связи с чем букмекерская контора признала данные ставки недействительными и предложила Котову вернуть сделанные ставки в размере 10 000 рублей. На что Котов заявил, что потребует защиты своих прав в судебном порядке. Представитель АО «Удача» пояснил, что сделка, заключенная Котовым, является притворной сделкой, совершенной для вида,

чтобы прикрыть иную сделку – участие в тотализаторе с большей ставкой, а также не подлежит судебной защите в соответствии со ст. 1062 ГК РФ.

Кто прав в сложившемся споре? Разъясните Котову его права. Может ли он потребовать защиты своих прав в судебном порядке?

Вариант 9.

1. По договору поставки ОАО «Лагуна» (поставщик) ежемесячно поставляло ОАО «Меридиан» (покупатель) рыбопродукцию. ОАО «Меридиан» расчет за полученный товар систематически осуществляло с просрочкой. В связи с этим через полгода после заключения договора ОАО «Лагуна» направило покупателю извещение о том, что отказывается от договора и поставлять рыбопродукцию прекращает. ОАО «Меридиан» обратилось в суд с требованием к ОАО «Лагуна» о понуждении поставщика к исполнению договорного обязательства, возмещении убытков, вызванных задержкой поставки. Ответчик просил арбитражный суд исковые требования оставить без удовлетворения, в свою очередь предъявил иск о возмещении убытков, мотивируя это тем, что ему пришлось срочно продать рыбу по заниженной цене во избежание ее порчи.

Кто прав в этом споре? Какое решение арбитражный суд должен принять по иску ОАО «Меридиан», а также по встречному иску ОАО «Лагуна»? Ответ обоснуйте.

2. Предприниматель Микоян (арендатор) заключил договор аренды складских и офисных помещений с ООО «Полюс» (арендодатель). Часть указанных помещений Микоян сдал в субаренду ООО «Траст» (субарендатор) сроком на 11 месяцев.

Субарендатор пользовался помещениями и вносил арендную плату в течение 5 месяцев, а затем передал помещения по акту приема-передачи ООО «Полюс». После чего ООО «Траст» обратилось в Арбитражный суд с иском к Микояну о применении последствий недействительности ничтожной

сделки – договора субаренды помещений, о взыскании с него неосновательного обогащения в размере разницы между арендной платой, которую Микоян платил ООО «Полюс» по договору аренды, и той платой, которую ООО «Траст» платило Микояну по договору субаренды. Субарендатор заявил о том, что договор субаренды является ничтожным, так как ООО «Полюс» не давало письменного согласия Микояну на сдачу имущества в субаренду.

Микоян возражал против данного требования, ссылаясь на то, что в договоре аренды были предусмотрены условия, согласно которым продукция и иные доходы, полученные арендатором в результате использования арендованных площадей, в том числе в результате сдачи помещений в субаренду, являются его собственностью. Кроме того, ООО «Полюс» знало о сдаче помещений в субаренду, не возражало против этого и выставляло счета Микояну на оплату коммунальных услуг с разбивкой по субарендаторам.

Вопросы:

а) каковы особенности отношений сторон по обязательствам, вытекающим из субаренды?

б) при каких условиях арендатор имеет право сдавать имущество в субаренду?

в) какое решение должен принять суд?

3. Иванов случайно увидел в Интернете объявление о возможности заработать на внебиржевом рынке Forex. В объявлении было сказано, что перепродажа валют является прибыльным делом и способна быстро принести хороший доход. Осознавая свою недостаточную финансовую грамотность и желая сделать супруге подарок к 8 марта, он заключил с Петровым соглашение о сотрудничестве между инвестором и трейдером, на основании которого предоставил в управление Петрова свой торговый счет с денежными средствами в размере 3 000 долларов США. При этом договором

было предусмотрено, что данная сумма составляет рисковый капитал, за который трейдер не несет ответственности.

При прочтении договора перед подписанием Иванова данное условие насторожило, однако Петров успокоил его, заверив, что к 8 марта он обеспечит ему доход, равный предоставленным средствам. Однако уже через неделю Иванов получил от Петрова сообщение, что непредсказуемая и неблагоприятная обстановка на рынке привела к потере всех средств. В связи с чем Петров предложил предоставить в управление дополнительные средства.

Иванов посчитал, что Петров его обманул и обратился в суд с требованием к Петрову о возврате 3 000 долларов США.

Какое решение должен принять суд? Ответ обоснуйте.

Вариант 10.

1. По договору поставки ОАО «Автодор» обязано было отгрузить в течение 2011 года государственному автономному учреждению (ГАУ) «Академия лыжного спорта» г. Томска пять автомобилей УАЗ. Договором было установлено, что автомобили должны быть поставлены в комплекте с прицепами для перевозки спортивного инвентаря. ОАО «Автодор» в установленный срок отгрузил автомобили, но без прицепов. На претензию покупателя ОАО «Автодор» ответил, что укомплектовать автомашины прицепами он не может, так как поставщик прицепов обанкротился и обязательства по поставке прицепов не исполнил. Покупатель потребовал уплатить неустойку за нарушение обязательства поставки, а также отказался оплачивать отгруженные ему автомобили, ссылаясь на то, что без прицепов они ему не нужны.

Решите спор. Может ли поставщик нести гражданско-правовую ответственность за совершенное правонарушение, имея в виду, что нарушение обязательства было связано с банкротством его контрагента? Ответ обоснуйте.

2. Предприниматель Валов обратился в бюро проката автомобилей и получил в возмездное пользование на 11 месяцев автомобиль «Ford». Валов использовал указанный автомобиль для сдачи физическим лицам в краткосрочную субаренду. В процессе эксплуатации обнаружилось, что двигатель автомобиля нуждается в капитальном ремонте. Валов потребовал от бюро проката произвести капитальный ремонт. Однако бюро производить капитальный ремонт отказалось, ссылаясь на то, что арендатор нарушил условия договора проката и сдавал автомобиль в субаренду.

Вопросы:

а) каковы особенности договора проката? в чем заключается его отличие от других видов договора аренды?

б) какой вид договора аренды был заключен между Валовым и бюро проката?

в) каковы последствия сдачи Валовым автомобиля в субаренду?

г) кто несет обязанность по производству капитального ремонта?

3. Студенты Белов и Смирнов поспорили, кто из них лучше сдаст сессию летнего семестра 2014 г. Проигравшая сторона принимала на себя обязательство выплатить победителю 1000 руб. В июне 2014 г. стало известно, что студент Белов сдал все экзамены на «отлично», а студент Сидоров получил «хорошо», сдавая экзамен по «Гражданскому праву». Белов обратился к Сидорову с требованием о выплате вознаграждения. Сидоров отказался, утверждая, что между ними не возникло никаких правоотношений. Белов решил обратиться в суд.

Дайте разъяснения спорящим сторонам по следующим вопросам: возникли ли между ними правоотношения? Если да, дайте характеристику таких правоотношений. Каким способом студент Белов может защитить свои права?

Вариант 11.

1. Директор ООО «Ресторан «Красный Яр» обратился к садоводческому товариществу «Роботрон» с предложением заключить договор, по которому в течение июня, июля и августа садоводческое товарищество должно будет передать ресторану продукцию, выращенную членами садоводческого товарищества (огурцы, помидоры – 1000 кг, зеленый лук – 200 кг, укроп – 200 кг, петрушка – 200 кг, черная смородина – 500 кг).

На заседании правления садоводческого товарищества «Роботрон» возникли вопросы о том, к какому виду договоров относится договор, предлагаемый для заключения ООО «Ресторан «Красный Яр», а также о том, какую ответственность будет нести товарищество, если из-за погодных условий не удастся собрать хороший урожай овощей, фруктов и зелени. Присутствовавший на заседании правления адвокат посоветовал договор никак не именовать, указать в договоре условие об исключении ответственности товарищества в случае неурожая из-за погоды.

Как бы Вы ответили на эти вопросы? Согласны ли вы с советом адвоката? Имеются ли какие-либо основания у товарищества отказываться от заключения договора?

2. Семья Полонских взяла в прокат в мебельном ателье «Ивушка» комплект корпусной мебели сроком на один год. Арендная плата по условиям договора была внесена в момент заключения договора в полном объеме за весь срок использования мебели. Через три месяца семья вынуждена была переехать в другой город, в связи с чем отказалась от договора проката, возвратила мебель и потребовала возврата уплаченных сумм за период, в который мебелью пользоваться не будет. Ателье «Ивушка» согласилось вернуть только 40% от этой суммы, мотивируя это тем, что понесет убытки в виде упущенной выгоды из-за досрочного расторжения договора.

Вопросы:

- а) в каком порядке может быть расторгнут договор проката?*
- б) за какой период взыскивается арендная плата по договору проката?*
- в) кто прав в данной ситуации?*

3. Индивидуальные предприниматели Иванов, Петров и Сидоров договорились совместными усилиями построить здание. Обязанности по осуществлению проекта распределили следующим образом: Иванов разрешил осуществлять строительство на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности; Петров обеспечил подготовку всей необходимой для строительства объекта документации; Сидоров принял обязательство по непосредственному возведению объекта. Участники оформили свои отношения соглашением о реализации проекта, который каждый из них подписал.

После завершения строительства Иванов обратился в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации права индивидуальной собственности на вновь возведенный объект недвижимости, полагая, что на основании ст. ст. 131, 219 ГК РФ, а также ст. 25 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» он имеет такое право. Остальные участники проекта возражали, обосновывая, что объект должен быть зарегистрирован на праве общей долевой собственности Иванова, Петрова и Сидорова. Петров и Сидоров обратились в юридическую консультацию за разъяснением.

Дайте консультацию. Какие отношения возникли между участниками проекта? Кто вправе потребовать регистрации права собственности на объект недвижимости? Как Петров и Сидоров вправе защитить свои права?

Вариант 12.

1. ИП Иванов обратился в арбитражный суд с иском к ООО «Бакчарская сельхозяйственная станция» о взыскании 5 000 000 рублей, в том числе 2000 000 рублей основного долга, 1 000 000 рублей убытков и 2 000 000 рублей процентов за пользование коммерческим кредитом за период с 01.09.2010 по 01.04.2012.

В суде было установлено, что ИП Иванов по договору контрактации внес сумму предоплаты (аванс) за сельскохозяйственную продукцию (СХП), однако Общество обязательство не исполнило, ссылаясь на гибель урожая вследствие непогоды. Суд удовлетворил иск частично, взыскав с Общества основной долг, 2000 000 рублей процентов за пользование коммерческим кредитом. Во взыскании убытков суд отказал, мотивируя это отсутствием вины Общества в гибели урожая (СХП).

Общество не согласилось с решением суда, указав в апелляционной жалобе, что ИП Иванов предоплату СХП осуществил не путем безналичного перечисления денежных средств, а наличными деньгами, кроме того, суд, по мнению Общества, не учел, что в договоре контрактации не был согласован срок поставки СХП, в связи с чем договор нельзя считать заключенным. ИП Иванов, возражая на жалобу, указал, что отсутствие условия о сроке не относится к существенным, поэтому довод жалобы является несостоятельным.

Решите дело. Дайте оценку фактическим обстоятельствам спора, доводам апелляционной жалобы и возражениям на нее ИП Иванова. Укажите, в чем заключается особенность ответственности по договору контрактации. Можно ли проценты за пользование денежными средствами, переданными производителю СХП в порядке авансирования производства сельскохозяйственной продукции (коммерческий кредит) квалифицировать в качестве меры гражданско-правовой ответственности?

2. Гражданин Болотов взял в прокат у ООО «Автотрейд» автомобиль «Ока» сроком на полгода. Через два месяца автомобиль вышел из строя по неизвестной причине. Болотов потребовал у ООО «Автотрейд» произвести ремонт автомобиля, а на время ремонта предоставить ему другой автомобиль на замену. Однако в ООО «Автотрейд» ему ответили, что на замену имеются только дорогие автомобили-иномарки и если Болотов готов доплачивать разницу в размере арендной платы, то автомобиль ему предоставят. Либо предложили расторгнуть договор проката досрочно.

Вопросы:

- а) какие права имеет арендатор по договору проката?*
- б) правомерно ли заявление ООО «Автотрейд»?*
- в) как защитить права Болотова?*

3. ОГАУ ТОУНБ им. А.С. Пушкина оборудовала класс для работы в СПС «КонсультантПлюс» и СПС «Гарант». К директору библиотеки обратился руководитель негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Цитадель науки» с предложением осуществлять совместную деятельность по организации юридической клиники для безвозмездного консультирования по правовым вопросам заинтересованных граждан. Руководитель НОУ ВПО предложил подписать директору библиотеки договор о совместной деятельности. Директор засомневалась, вправе ли библиотека заключать такие договоры, и обратилась за консультацией к юристу.

Вправе ли указанные лица заключать договор о совместной деятельности? Какие права и обязанности возникают из такого договора? Что будет являться вкладом каждого из участников и как их следует оформить?

Вариант 13.

1. КФХ «Родина» и ООО «Томский маслозавод» заключили договор

контрактации семян подсолнечника. КФХ «Родина» не выполнило обязательство, возместить убытки Обществу отказалось, в связи с чем Общество обратилось с иском в арбитражный суд о взыскании убытков. В суде КФХ «Родина» ссылалось на невозможность исполнения обязательства, представило справку о неблагоприятных погодных условиях в период исполнения обязательства, что неблагоприятно отразилось на произрастании и формировании урожая культуры. Представило акт, составленный в одностороннем порядке, о гибели всходов подсолнечника.

Суд иск удовлетворил, мотивировав это тем, что ответчик не принял достаточных мер для исполнения обязательства, подсолнечником засеяна площадь, размер которой не позволял исполнить обязательство в согласованном в договоре объеме.

Оцените фактические обстоятельства спора. Согласны ли вы с решением суда? При изложенных в задаче обстоятельствах имеются ли основания для освобождения ответчика от ответственности? В чем заключается особенность условий ответственности производителя СХП?

2. Департамент по управлению государственной собственностью Томской области передал в аренду нежилое помещение ООО «ДОРЗАПЧАСТЬ», оговорив, что в нем будет размещен продовольственный магазин. Через некоторое время обнаружилось, что торговое помещение используется как склад запчастей дорожной линии. Помещение не отапливается, сырое.

Департамент предъявил требование о расторжении договора, но арендатор отказался, ссылаясь на то, что арендная плата вносилась регулярно в полном объеме.

Решите спор. Определите все основания для расторжения договора. Укажите, какое из оснований расторжения договора в данном случае наиболее перспективное для обращения в суд.

3. Индивидуальные предприниматели Рыжов, Попов и Манукян

заключили договор о совместной деятельности с целью занятия совместной предпринимательской деятельностью. Рыжов выращивал на своем земельном участке овощи, Попов осуществлял бухгалтерское и юридическое сопровождение деятельности, а Манукян организовывал сбыт. К Попову обратился одноклассник с предложением продать ему по выгодной цене 10 тонн картофеля. Попов, желая внести большой вклад в общее дело, подписал с ним договор поставки от имени простого товарищества. Узнав об этом, Манукян заявил, что заключенный Поповым договор поставки является недействительным, как заключенный за рамками полномочий. Он полагал, что подобные договоры вправе заключать только он, так как это сложившаяся традиция, тем более что в договоре о совместной деятельности ничего на этот счет не указано.

Решите спор, возникший между участниками договора.

Вариант 14.

1. Супруги Никитины продали бревенчатый дом в поселке Богашево супругам Адамовым. Факт подписания акта о передаче дома Адамовым обе семьи решили отметить вместе. При приготовлении праздничного обеда на электроплите произошло короткое замыкание в электропроводке дома. Вспыхнул пожар, который Никитины и Адамовы не смогли погасить своими силами. К моменту приезда пожарной команды дом уже сгорел. Дом был застрахован на имя супругов Никитиных. Супруги Адамовы подали заявление в суд, в котором просили суд считать договор купли-продажи незаключенным, так как регистрация перехода права собственности на дом не производилась, и требовали у Никитиных возврата уплаченных по договору денежных средств.

Подлежит ли иск удовлетворению? Каким образом следует разрешить этот спор? С какого момента договор купли-продажи недвижимого имущества признается заключенным?

2. Индивидуальный предприниматель Горелов передал в аренду ООО «Пироман» принадлежащий ему на праве собственности павильон, расположенный вблизи вещевого рынка. Срок договора оговорен не был. ООО «Пироман» ежемесячно выплачивало Горелову условленную арендную плату, но через 12 месяцев платежи прекратились. Когда Горелов предъявил требование об оплате задолженности за 5 месяцев, арендатор заявил, что вообще платить не будет, так как договор аренды недействителен, из-за отсутствия государственной регистрации.

Решите дело. Будет ли ваше решение зависеть от того, каким образом условие о сроке было определено в договоре? Укажите, является ли обязательной регистрация договора аренды недвижимости. Если да, то при каких условиях. Каковы правовые последствия отсутствия государственной регистрации?

3. Груздев, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя, и Дальновидов, учредитель ООО «Агро», заключили договор о совместной деятельности. По договору они приняли на себя обязательства совместно заняться предпринимательской деятельностью по доставке продуктов питания на дом. Груздеву на праве собственности принадлежал автомобиль, на котором планировалось осуществлять доставку. Дальновидов обязался разработать и технически поддерживать сайт, через который планировалось заказывать продукты. Каждый из участников также внес по 10 000 рублей для начала общего дела.

Соответствует ли заключенный договор требованиям закона? Что является вкладом в совместную деятельность каждого из участников? Как необходимо оформить передачу соответствующих вкладов?

Изменится ли решение задачи, если Дальновидов был не учредителем, а директором ООО «Агро»?

Вариант 15.

1. По договору купли-продажи ООО «Звезда» продало ЗАО «Рассвет» здание склада. Покупатель перечислил на банковский счет продавца согласованную в договоре денежную сумму, а продавец передал здание склада покупателю по акту приемки-передачи. До государственной регистрации перехода права собственности на склад ООО «Звезда» заключило новый договор купли-продажи, по которому то же самое здание склада было продано ООО «Прометей», право собственности которого было зарегистрировано в установленном порядке. ООО «Прометей» обратилось к ЗАО «Рассвет» с требованием о передаче ему здания склада и в связи с отказом последнего подало в суд иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Как должен быть решен указанный спор? Дайте определение виндикационного иска. При каких условиях он не подлежит удовлетворению?

2. В помещении, арендованном гражданином Волковым для магазина у ООО «Восход», случился пожар. Здание сгорело и стало не пригодным для пользования. Волков отказался от договора, но арендодатель потребовал от него возмещения расходов на ремонт. Волков отказался, сославшись на то, что он в пожаре не виноват.

Решите спор с подробным обоснованием. Будет ли ваше решение зависеть от того, является ли Волков индивидуальным предпринимателем или нет?

3. Между ООО (поклажедатель) и АО (хранитель), оказывающего профессиональные услуги по хранению, был заключен договор хранения, по которому ООО передало АО на хранение продовольственные товары. В подтверждение принятия товара на хранение сторонами были подписаны акты приема-передачи товарно-материальных ценностей. По истечении срока хранения ООО не произвело оплаты услуг по хранению. АО обратилось в суд

с требованием об уплате задолженности, а также пени, предусмотренной договором в размере 0,2% от стоимости товара, принятого на хранение за каждый день просрочки.

ООО возражал против заявленных требований, считая договор незаключенным, так как АО не оформило складские документы, поименованные в ст. 912 ГК РФ.

Является ли договор хранения заключенным? Решите спор.

Вариант 16.

1. Мокроусова продала квартиру в Томске Маликову и переехала жить к своему близкому другу Кедрову. Переход права собственности на квартиру был зарегистрирован в установленном законом порядке. В проданной квартире вместе с Мокроусовой в течение 15 лет проживал ее муж Мокроусов, зарегистрированный по месту жительства в квартире родителей по другому адресу. Супруги Мокроусовы во время совместного проживания часто ссорились и неделями не разговаривали друг с другом. В момент продажи квартиры Мокроусов находился в длительной командировке и о продаже квартиры ничего не знал.

Вправе ли Мокроусов оспорить в судебном порядке продажу квартиры женой без его согласия?

2. ООО «Латифундист» передал в аренду предпринимателю Иванову нежилое помещение для офиса с 01 января по 31 декабря с. г. Однако с начала действия договора аренды предприниматель не оплачивал арендных платежей. По истечении шести месяцев арендодатель заблокировал вход в помещение арендатору до полного погашения долга по арендной плате. Арендатор посчитал действия неправомерными, поскольку в офисе у него остались важные документы, компьютер, мебель и иной инвентарь, без которых он не может осуществлять свою деятельность. В связи с чем, на его взгляд, действия ООО «Латифундист» причиняют ему убытки, в том числе в

виде упущенной выгоды.

Оцените доводы и действия каждой из сторон спора. Являются ли они правомерными? Зависит ли ваша оценка от содержания договора аренды?

3. В декабре 2012 г. между предприятием (поклажедатель) и обществом (хранитель) был заключен договор на приемку, хранение и отгрузку зерна, по условиям которого поклажедатель принял на себя обязательство передать, а хранитель – принять зерно сельскохозяйственных культур с показателями, соответствующими ГОСТу, а именно пшеницу ГОСТ 9353-90.

В соответствии с пунктом 5.2. договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до 01.08.2012 г. В случае если после окончания срока договора поклажедатель не забрал зерно, договор считается пролонгированным на весь срок нахождения товара на хранении.

Во исполнение условий договора обществу на хранение передана пшеница 4 и 5 класса ГОСТ 9353-90 в количестве 8 000 тонн. В установленный срок поклажедатель не обратился за получением хранимого товара. Хранитель, считая это необходимым во избежание ухудшения качества зерна, провел мероприятия по доведению зерна до стойкого состояния для длительного хранения (обеззараживание от вредителей хлебных запасов) и снижению влажности с 14,8% до 13,8%, в связи с чем выставил на оплату услуг счет-фактуру на сумму 200 000 руб.

Поклажедатель платить отказался, считая, что не заказывал дополнительных услуг и все услуги по хранению заложены в размер вознаграждения хранителя.

Хранитель обратился в суд с требованием о взыскании 200 000 руб.

Решите спор.

Вариант 17.

1. 2 марта 2013 года между ООО «Арго» и фермером Иванцовым был заключен договор аренды здания амбара с условием о переходе права

собственности на него по истечении одного года с момента заключения договора в случае полной уплаты фермером всех арендных платежей. Иванцов своевременно и в полном объеме исполнял свои обязанности по оплате и через год после заключения договора обратился к ООО «Арго» с требованием о регистрации перехода права собственности на соответствующее недвижимое имущество. Представитель ООО «Арго» пояснил, что поскольку договор не был зарегистрирован в установленном порядке, он не является заключенным, в связи с чем у ООО «Арго» не возникло обязанности по передаче в собственность фермера спорной недвижимости. Иванцов обратился за консультацией в Юридическую клинику ТУСУРа.

Какую консультацию необходимо дать Иванцову? Какие нормы применяются при регулировании отношений по аренде недвижимого имущества с последующим правом его выкупа? Подлежат ли договоры, согласно действующему гражданскому законодательству, регистрации?

2. Тарасов по договору безвозмездного пользования передал индивидуальному предпринимателю Захарову здание бывшей казармы сроком на пять лет. Договор ссуды был составлен в письменной форме и предусматривал право Захарова на дальнейшую передачу здания казармы в аренду третьим лицам.

Захаров, в свою очередь, по договору аренды передал индивидуальному предпринимателю Смирнову здание казармы сроком на три года. Договор аренды был заключен в письменной форме, здание казармы фактически передано во владение Смирнова, однако не был составлен передаточный акт. Когда договор аренды здания был передан в орган, осуществляющий регистрацию таких договоров, то последовал отказ в регистрации. Данный отказ был мотивирован тем, что, во-первых, на регистрацию не представлен передаточный акт, а во-вторых, данный договор аренды вообще не может быть зарегистрирован без предварительной

регистрации договора безвозмездного пользования зданием между Тарасовым и Захаровым, т. к. ссуда выступает в качестве обременения права собственности Тарасова и поэтому также подлежит государственной регистрации.

Дайте оценку каждому доводу органа, осуществляющего государственную регистрацию сделок с недвижимостью.

3. М., уезжая в командировку, попросил своего соседа К. приглядеть за своим котом, оставил подробные инструкции по питанию и уходу за животным, разъяснил, что кот породистый, победитель большого количества выставок, поэтому уход за ним должен быть особо тщательным. К. согласился выполнять все указания М. В знак благодарности М. обещал привести К. подарок.

По возвращению М. обнаружил, что кот плохо выглядит, сильно похудел и по заключению ветврача заболел инфекционной болезнью. В результате произошедшего кот не смог участвовать в престижном конкурсе за границей, для участия в котором М. уже оплатил взнос участника (200 евро), приобрел авиабилеты (30 000 руб.) и забронировал гостиницу (20 000 руб.). Так как возратить потраченные средства М. не удалось, он обратился с требованием к К. о возмещении причиненного вреда за пропавшие авиабилеты, гостиницу и взнос участника, а также потребовал возместить расходы на лечение животного в размере 10 000 руб. К. удовлетворить требования М. отказался, утверждая, что он согласился помочь соседу по дружбе и не виновен в болезни кота.

Решите спор. Известна ли вам судебная практика в отношении подобных случаев? Какие позиции в доктрине высказаны относительно квалификации заключенного сторонами договора?

Вариант 18.

1. Зимин и Кошкин заключили договор мены, в силу которого Зимин

обязался передать Кошкину в собственность автомобиль «Toyota Camry» 2010 г. в. стоимостью 900 000 рублей, а Кошкин – однокомнатную квартиру стоимостью 1 000 000 рублей. Во исполнение договора Зимин передал Кошкину автомобиль по передаточному акту и потребовал передачи квартиры. Кошкин отказался передавать квартиру Зимину, потребовав произвести доплату в размере 100 000 рублей. Зимин обратился к адвокату за консультацией.

Какую консультацию он должен получить? Раскройте сущность «презумпции равноценности» обмениваемых товаров.

2. ООО «Солнце» арендовало у ЗАО «Место» помещение общей площадью 300 кв. м., состоящее из шести комнат, для размещения своего офиса.

После двух недель было обнаружено, что помещение находится в неудовлетворительном состоянии.

Специалисты, которые были вызваны арендатором, после осмотра помещения указали, что требуется замена перекрытий. Без данных работ использовать помещение под офисы невозможно.

ООО «Солнце» обратилось к ЗАО «Место» с требованием о замене балки чердачного перекрытия и приведении комнат в состояние, пригодное для их использования под офисы.

Одновременно арендатор письменно сообщил, что прекращает оплату арендных платежей на весь период ремонтных работ.

Оцените все действия арендатора. Являются ли они правомерными? Важно ли в данном случае то обстоятельство, что при приемке помещения каких-либо замечаний в акте приема-передачи арендатором не было обозначено?

3. Глава крестьянского фермерского хозяйства Иванов после завершения сбора урожая заключил договор хранения с ООО «Агро», в соответствии с которым передал на хранение пяти тонн картофеля.

В декабре этого же года Иванов продал пять тонн картофеля ИП Петрову и указал, что Петров может забрать товар у ООО «Арго». После получения приобретенного картофеля Петров обратился к Иванову с претензией по качеству, утверждая, что картофель частично заплесневел и не может быть использован по назначению. Петров потребовал уменьшения покупной цены на 30%.

Иванов возражал, что на хранение он передал картофель надлежащего качества, о чем имеется акт приемки, если Петров недоволен качеством товара, то ему следует обратиться с претензиями к ООО «Арго».

Решите спор.

Вариант 19.

1. Между ОАО «Энергосервис» и ПК «Милора» был заключен договор мены, по которому стороны должны были передать друг другу объекты недвижимости (административные здания).

После подписания передаточного акта стороны договорились в течение месяца направить документы на регистрацию перехода прав собственности на обмениваемые объекты недвижимости.

Через месяц генеральный директор ОАО сообщил кооперативу, что от регистрации отказывается, поскольку собрание акционеров приняло решение продать здание выгодному покупателю, с которым уже подписан договор купли-продажи.

Председатель кооператива обратился за консультацией к адвокату.

Дайте консультацию. Поясните, какие правовые последствия возникают, если отчуждатель объекта недвижимости, передавший его по передаточному акту, до совершения государственной регистрации продал его другому лицу?

2. ОАО «Заречное» передало в аренду гражданину Петрову земельный участок площадью 5 га сроком на десять лет. Через два года ОАО стало

известно, что Петров занялся торговлей, а арендованный земельный участок передал в субаренду крестьянскому фермерскому хозяйству. ОАО предъявило к этому КФХ требование о возврате участка, так как согласия на сдачу в субаренду Петров не получил. Ответчик от возврата отказался, так как договор субаренды был зарегистрирован. Собственник земельного участка обратился в суд с иском о расторжении договора аренды и возврате участка.

Решите спор. Верно ли был избран способ защиты истцом? Какое есть различие между правовым регулированием договора аренды здания и сооружения и договора аренды земельного участка?

3. Выполняя разгрузочные работы, автомобиль Камаз поднятым кузовом повредил силовую кабель ООО «Арго». Сотрудники ООО «Арго», опасаясь, что причиненный ущерб не будет возмещен, потребовали от водителя Камаза Белова передать им автомобиль до полного возмещения вреда. Между водителем Беловым и уполномоченным представителем ООО «Арго» был заключен договор хранения, о чем составлен соответствующий документ, который был подписан сторонами. Автомобиль был помещен на служебную стоянку ООО «Арго». Автомобиль Камаз принадлежал АО «Альянс», которое в тот же день потребовала возвратить Камаз и уведомила, что за незаконное удержание машины будет требовать возмещения вреда. ООО «Арго» возвратила автомобиль Камаз через 15 дней, когда ущерб от повреждения силового кабеля был полностью погашен. АО «Альянс» заявило в суд требования о возмещении упущенной выгоды, так как указанный автомобиль Камаз должен был быть передан на указанный срок (15 дней) в аренду ИП Головину. Размер неполученной платы составил 200 000 руб., что подтверждается соответствующими документами.

Дайте правовую оценку договору, заключенному между ООО «Арго» и Беловым. Решите спор.

Вариант 20.

1. Дягилев и Сытина 10 августа 2010 года заключили договор дарения, в силу которого Дягилев (Даритель) обязался 12 июля 2011 года передать в собственность Сытиной (Одаряемая) автомобиль «Volvo». Договор был подписан сторонами и вступил в силу. В январе 2011 года Дягилев умер от перитонита. Наследники Дягилева (жена и два сына) обратились к нотариусу с заявлениями о принятии наследства. В июне 2011 года нотариус выдал каждому из них Свидетельство о праве на наследство в определенной доле. На основании достигнутого между наследниками соглашения, автомобиль перешел в собственность сына умершего Павла. В июле Сытина обратилась к Павлу с требованием передать автомобиль и показала подписанный Дягилевым договор дарения. Дягилев ответил отказом. Сытина обратился к адвокату за консультацией.

Дайте консультацию. Допускает ли действующее законодательство подобные сделки?

2. Департамент экономического развития и муниципальной собственности администрации города Томска обратился в суд с иском об освобождении предпринимателем Котовым арендованного здания, так как срок договора аренды истек. При этом Департамент решил данное здание сдать в аренду другому лицу. Суд иск удовлетворил. Котов в кассационной жалобе указал, что он был добросовестным арендатором и поэтому имеет право на преимущественное перезаключение договора аренды на новый срок.

Оцените доводы ответчика. Изменится ли ваше решение, если арендодатель заключит новый договор аренды с новым лицом не сразу после расторжения договора с прежним арендатором, а через шесть месяцев?

3. ООО «Капитал-В» обратилось с иском к Торгово-закупочной базе Управления торговли с иском о взыскании 3,5 млн руб. убытков, вызванных утратой принятой на хранение парфюмерной продукции. База иск не

признала и пояснила, что товар на хранение от ООО она действительно приняла, но в результате разбойного нападения на базу он был похищен. База заявила, что она не является профессиональным хранителем, хотя в ее уставе указано, что база вправе оказывать любым организациям услуги по хранению товаров. Факт разбойного нападения подтвержден возбужденным уголовным делом.

Решите спор.