

## Тема 11. Практическая работа.

### Задача 1

Березуцкий предложил своему знакомому Сычеву приобрести у него картину известного мастера. Сычев на следующий день направил по факсу ответ, в котором содержалось его согласие приобрести картину с указанием цены покупки. Через пять дней Березуцкий сообщил Сычеву, что готов продать ему картину по цене на 30 % выше, нежели цена, предложенная Сычевым. Сычев не согласился с этим, отметив, что, по его мнению, договор между ними уже был заключен на условиях, содержащихся в его факсимильном сообщении, которое должно считаться акцептом

Дайте определение оферты и акцепта. Чьи действия в данном случае можно рассматривать как оферту или акцепт? Был ли заключен договор?

Ответ:

Под офертой понимается предложение заключить договор (ст. 435 ГК РФ). Такое предложение должно отвечать следующим обязательным требованиям: быть адресованным конкретному лицу (лицам); быть достаточно определенным; выражать намерение сделавшего его лица заключить договор с адресатом, которым будет принято предложение; содержать указание на существенные условия, на которых предлагается заключить договор. Акцепт, т. е. ответ лица, которому была направлена оферта, о принятии ее условий, должен быть полным и безоговорочным (ст. 438 ГК РФ). Действия Березовского не следует рассматривать как оферту, поскольку они отвечают не всем вышеперечисленным признакам (адресованы Аркадьеву, предложение купить картину четко определено, выражают намерения Березовского продать картину, но не определены существенные условия договора - в данном случае цена). Акцепт может быть выражен в форме письменного ответа (включая сообщение по факсу), что и произошло в случае Аркадьева, т. е. его действия можно считать акцептом, но поскольку оферты не было, то договор купли-продажи картины нельзя считать заключенным.

### Задача 2

Разъясните, какие договоры обязательно удостоверяются в нотариальной конторе, а какие достаточно заключить в простой письменной форме? Нельзя ли обойтись без нотариуса и составить договор у адвоката? Чем отличается договор от сделки?

Ответ

По закону обязательно нотариальному удостоверению подлежат:

1. Сделки, в которых за одного из участников расписывается другой человек. Так бывает, когда из-за физического

недостатка, болезни или неграмотности участник сделки не может расписаться самостоятельно.

2. [Договоры ренты.](#)
  3. [Договоры, по которым отчуждаются доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью.](#) Есть исключения: например, если доля отчуждается самому обществу или распределяется между участниками ООО, идти к нотариусу не нужно.
  4. [Договоры отчуждения или ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество.](#) Например, если человеку принадлежит половина квартиры, он может ее продать, подарить или обменять на что-то другое только по нотариально удостоверенному договору. Исключение — если в результате сделки покупатель становится собственником всей недвижимости целиком.
  5. [Сделки по отчуждению недвижимого имущества,](#) которое принадлежит несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину.
  6. [Брачные договоры.](#)
  7. [Договоры поручительства, которые заключаются застройщиками,](#) чтобы обеспечить обязательства перед участниками долевого строительства.
  8. [Договоры условного депонирования](#) (эскроу), за исключением депонирования безналичных денежных средств или бездокументарных ценных бумаг.
  9. [Соглашения об уплате алиментов.](#)
  10. [Наследственный договор](#) и отказ наследодателя от него.
- Что делать? 23.07.18

### [Как устроена пожизненная рента жилья](#)

Закон может установить обязательное нотариальное удостоверение и для других сделок. Кроме того, обязательному заверению подлежат сделки, в которых стороны договорились о нотариальном удостоверении.

Также придется обратиться за заверением договора, который оформлен в связке с основным нотариально заверенным договором. Это, например, [предварительный договор](#), [соглашение об уступке требования](#), [договор залога в обеспечение исполнения обязательств.](#)

### **Задача 3**

Предприятием заключен договор аренды здания сроком на 364 дня с условием пролонгации. После окончания срока действия договора стороны заключают соглашение о его прекращении. Подписывают акт приема – передачи. На следующий же день те же стороны заключают новый договор аренды того же здания на тех же условиях.

Является ли второй договор продолжением первого и имеет ли здесь место договор аренды сроком более года, подлежащий государственной регистрации?

Ответ:

Второй договор продолжением первого не является. Договор аренды сроком более года, подлежащий государственной регистрации места не имеет.

Для пролонгации договора аренды арендатор должен письменно уведомить арендодателя о своем желании заключить договор на новый срок. Такое уведомление нужно подать в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре срок не указан - в разумный срок до окончания действия договора (п.2 ст.621 [ГК РФ](#)).