

Глава 7

ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

§ 1. Договоры о передаче имущества в собственность, пользование

К договорам по передаче имущества в собственность относятся договоры купли-продажи, дарения, мены, ренты.

Договор купли-продажи. По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 554 ГК).

ГК содержит общие положения о купле-продаже (§ 1 гл. 30), а также выделяет несколько видов купли-продажи, имеющих специальное правовое регулирование. Таковыми являются договоры: розничной купли-продажи, поставки товаров, поставки товаров для государственных и муниципальных нужд, контрактации, энергоснабжения, продажи недвижимости, продажи предприятия, государственный контракт на поставку товаров для государственных и муниципальных нужд. При этом действует правило, согласно которому общие положения о купле-продаже применяются к указанным договорам, если иное не предусмотрено ГК об этих видах договоров.

Общие положения о купле-продаже регулируют как передачу продавцом индивидуально-определенной вещи, что чаще встречается в отношениях между гражданами, так и партий товара, что наиболее характерно для предпринимательских отношений. Исходя из этого, законодатель в отношении предмета договора в основном использует термин «товар» и реже — термин «вещь».

Товаром по договору купли-продажи могут быть любые вещи как движимые, так и недвижимые, с учетом их оборотоспособности. Договор может быть заключен как в отношении товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, так и товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара.

Общим для всех договоров купли-продажи является согласование сторонами существенного условия о предмете договора. Условие договора купли-продажи о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара. Если договор не позволяет определить наименование и количество подлежащего передаче товара, договор не считается заключенным.

Из определения договора вытекают следующие основные обязанности сторон. Для продавца таковой является обязанность передать товар, а для покупателя — принять и оплатить приобретенный товар. Порядок исполнения сторонами принятых на себя обязанностей конкретизируется в условиях договора.

Продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором. Одновременно с передачей вещи продавец обязан передать покупателю ее принадлежности, а также относящиеся к ней документы, предусмотренные законом, иными правовыми актами или договором. Таковыми являются технический паспорт, сертификат качества, инструкция по эксплуатации и т.п.

Продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара в момент, согласованный сторонами, а при отсутствии соглашения — по правилам ст. 458 ГК.

Покупатель обязан принять переданный ему товар, за исключением случаев, когда он вправе потребовать замены товара или отказаться от исполнения договора купли-продажи. При приемке товара покупатель должен, например, проверить количество и качество переданного товара.

Что касается исполнения другой обязанности покупателя — оплаты товара, — то товар может быть оплачен либо непосредственно до (предварительная оплата) или после передачи продавцом товара (продажа товара в кредит). Условие об исполнении покупателем обязанности по оплате товара стороны определяют в договоре. Применительно к выбранному сторонами порядку взаимоотношений по оплате товара применяются правила ст. 487—489 ГК. Если договором не предусмотрена рассрочка оплаты товара, покупатель обязан уплатить продавцу цену переданного товара полностью.

Договор розничной купли-продажи. По договору розничной купли-продажи продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу, обязуется передать покупателю товар, предназначенный для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью (п. 1 ст. 492 ГК).

Отличительными чертами данного договора являются *субъектный состав* и *предмет договора*.

В качестве продавца по договору розничной купли-продажи могут выступать коммерческая организация или гражданин-предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по продаже товара в розницу. Что касается покупателя, то им может быть

любой субъект гражданского права. Однако наиболее часто покупателем является гражданин. Если гражданин приобретает товар не для перепродажи или иного использования с целью извлечения прибыли, то его правовое положение регулируется нормами законодательства о защите прав потребителей. В этом случае гражданину как слабой стороне в сделке предоставляются особые права, направленные на защиту его интересов. Если через розничную торговую сеть приобретает товар гражданин-предприниматель или товар приобретается для удовлетворения потребностей юридического лица и за его счет с целью использования товара в хозяйственной или предпринимательской деятельности юридического лица, нормы законодательства о защите прав потребителей на покупателя не распространяются.

Наряду с предметом для договора розничной купли-продажи существенным условием является указание продавцом цены на каждый товар. Как правило, эта информация доводится до покупателя через ценник.

Что касается формы договора, то наиболее распространенный способ заключения договора — устная форма. По общему правилу за изъятиями, установленными в ст. 493 ГК, договор розничной купли-продажи считается заключенным в надлежащей форме с момента выдачи продавцом покупателю кассового или товарного чека либо иного документа, подтверждающего его оплату. Отсутствие у покупателя указанных документов не лишает его возможности ссылаться на свидетельские показания в подтверждение заключения договора и его условий. Документы, подтверждающие оплату товара, не представляют собой письменной формы договора.

Действующее законодательство выделяет следующие виды договора розничной купли-продажи: продажа товара с условием о его принятии покупателем в определенный срок; продажа товаров по образцам (описаниям, каталогам); дистанционный способ продажи; продажа товара с условием о его доставке покупателю; договор найма-продажи; продажа товаров с использованием автоматов. Несмотря на определенные особенности каждого вида договора розничной купли-продажи для них характерны общие черты, некоторые из которых будут рассмотрены ниже.

Продавец обязан предоставить покупателю необходимую и достоверную информацию о товаре, предлагаемом к продаже. Эта информация в наглядной и доступной форме доводится до потребителя. Требования, предъявляемые к информации, содержатся в ст. 8—10 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300—1 «О защите прав потребителей», а также в постановлениях Правительства РФ, уточняющих отдельные положения закона. Так, например, информация должна содержать сведения об основных потребительских свойствах товаров, правила и условия эффективного и безопасного использования товара, место нахождения изготовителя.

Покупатель вправе до заключения договора розничной купли-продажи осмотреть товар, потребовать проведения в его присутствии

проверки свойств или демонстрации использования товара, если это не исключено ввиду характера товара и не противоречит правилам, принятым в розничной торговле. При нарушении продавцом обязанности по предоставлению надлежащей информации, т.е. в случае предоставления продавцом недостоверной или неполной информации, применяются правила ст. 12 Закона «О защите прав потребителей».

При заключении договора продавец обязан передать покупателю товар надлежащего качества. Это не означает, что товары, имеющие определенные дефекты, не подлежат реализации. При наличии в товаре недостатков качества продавец обязан поставить в известность об этом покупателя, и договор может быть заключен только при наличии согласия покупателя приобрести товар с указанными продавцом недостатками (как правило, цена на такие товары ниже, чем на товары надлежащего качества). В случае продажи товара ненадлежащего качества, если его недостатки не были оговорены продавцом, покупатель вправе по своему выбору потребовать: 1) замены недоброкачественного товара товаром надлежащего качества; 2) соразмерного уменьшения покупной цены; 3) незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара; 4) возмещения расходов на устранение недостатков товара; 5) отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы (ст. 503 ГК).

При приобретении товара надлежащего качества покупатель вправе в течение 14 дней с момента передачи ему недовольственного товара (если более длительный срок не объявлен продавцом), обменять купленный товар в месте покупки и иных местах, объявленных продавцом, на аналогичный товар другого размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектации, произведя в случае разницы в цене необходимый перерасчет с продавцом. При отсутствии необходимого для обмена товара у продавца покупатель вправе возвратить приобретенный товар продавцу и получить уплаченную за него денежную сумму. Требование покупателя об обмене либо о возврате товара подлежит удовлетворению, если товар не был в употреблении, сохранены его потребительские свойства и имеются доказательства приобретения его у данного продавца (ст. 504 ГК).

При осуществлении этого права имеют место некоторые ограничения. Так, постановлением Правительства РФ от 19.01.1998 № 55 утвержден Перечень недовольственных товаров надлежащего качества, не подлежащих возврату или обмену на аналогичный товар другого размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектации. К таким товарам относятся, например, парфюмерно-косметические товары, изделия из драгоценных металлов.

Договор поставки. По договору поставки поставщик — продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется передать в обусловленный срок или сроки производимые или закупаемые им товары покупателю для использования в предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным, семейным,

домашним и иным подобным использованием (ст. 506 ГК). Договор поставки — один из наиболее широко применяемых в предпринимательской деятельности договоров.

От других видов купли-продажи договор поставки отличается, во-первых, правовым статусом поставщика. В качестве поставщика могут выступать лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность, — индивидуальный предприниматель или коммерческое юридическое лицо. По общему правилу эти субъекты специализируются либо на производстве отдельных видов товаров (производители решают проблемы сбыта готовой продукции), либо на закупке товаров с последующей их перепродажей (посредники при продвижении товара от производителя до конечного потребителя).

Покупателем являются любые субъекты гражданского права, за исключением граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя.

Другой отличительный признак договора поставки — цель приобретения товара. Товар приобретается для использования в предпринимательской деятельности (сырье, комплектующие и т.п.) или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием (например, приобретение библиотекой мебели, канцелярских товаров и т.п.).

ГК не предъявляет специальных требований к форме договора, поэтому применяются общие требования о простой письменной форме сделок.

Наряду с предметом договора существенным условием договора поставки является условие о сроке или сроках поставки товаров покупателю. Срок поставки может быть определен путем указания конкретной даты или указанием периодов поставки отдельных партий товара в течение срока действия договора. В договор поставки включаются также следующие условия — порядок поставки, момент исполнения продавцом обязанности по передаче товара, доставка (каким видом транспорта осуществляется перевозка), ассортимент, количество, качество, тара и упаковка товара, порядок приемки и оплаты покупателем поставляемых товаров, взаимоотношения между сторонами при неисполнении, ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств и др.

Договор контрактации. По договору контрактации производитель сельскохозяйственной продукции обязуется передать выращенную (произведенную) им сельскохозяйственную продукцию заготовителю — лицу, осуществляющему закупки такой продукции для переработки или продажи (п. 1 ст. 535 ГК).

Особенности этого договора состоят в следующем. В качестве продавца выступает производитель сельскохозяйственной продукции. Покупателем является заготовитель, коммерческая организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по закупкам сельскохозяйственной продукции

для ее последующей продажи или переработки. Например, мясоперерабатывающие комбинаты, молокозаводы.

ГК не содержит требований к форме договора контрактации, поэтому применяется общие требования о форме сделок.

Договор заключается по поводу выращенной (зерно, овощи, фрукты и т.п.) или произведенной (живой скот, птица, молоко, шерсть) заготовителем в собственном хозяйстве сельскохозяйственной продукции. Договор не может заключаться в отношении сельскохозяйственной продукции, прошедший переработку (масло, сыр, джем, консервы и т.п.). В этом случае соглашение сторон оформляется договором поставки.

Цель приобретения товара — переработка (производство колбас, сыров, джемов, компотов) или перепродажа сельскохозяйственной продукции.

ГК устанавливает определенные особенности урегулирования взаимоотношений между сторонами. Так, например, по общему правилу заготовитель обязан принять сельскохозяйственную продукцию у производителя по месту ее нахождения и обеспечить ее вывоз.

Договор продажи недвижимости. По договору продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (п. 1 ст. 549 ГК).

ГК не устанавливает каких-либо ограничений по субъектному составу договора.

Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора влечет его недействительность.

ГК предъявляет особые требования к определению предмета договора. В договоре должны быть данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. К указанным последствиям ведет и отсутствие в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости.

Таким образом, для договора купли-продажи недвижимости существенным условием является не только предмет договора, но и условие о цене.

При заключении договора по поводу жилых помещений (жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры), в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, наряду с предметом договора и его ценой должен иметь место перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Данное правило касается, например, членов семьи бывшего собственника.

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче, если иное не предусмотрено законом или договором.

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Договор продажи жилого помещения подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. При продаже жилого помещения переход права собственности от продавца к покупателю не регистрируется.

По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. При этом ГК ст. 552 устанавливает различные варианты определения права на земельный участок покупателя в зависимости от того, является ли продавец собственником соответствующего земельного участка или нет. Если продавец не является собственником земельного участка, на котором расположена продаваемая недвижимость, то к покупателю переходят те же права на пользование соответствующей частью земельного участка, на тех же условиях, что принадлежали продавцу.

В случаях, когда договор заключается по поводу продажи земельного участка, на котором находится принадлежащее продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, на условиях, определяемых договором продажи. Если условия пользования соответствующей частью земельного участка договором о его продаже не определены, продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением (ст. 553 ГК).

Договор мены. По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой (п. 1 ст. 567 ГК).

К договору мены применяются правила о купле-продаже, если это не противоречит правилам гл. 31 ГК и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

Товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, а расходы на их передачу и принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности. Указанное правило действует, если из договора не вытекает иное.

В случае, когда в соответствии с договором обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором.

Договор дарения. По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом (п. 1 ст. 572 ГК).

Главная особенность договора дарения — безвозмездный характер отношений.

ГК указывает случаи, запрещающие дарение. Так, в соответствии со ст. 575 не допускается дарение, например, в отношениях между коммерческими организациями, за исключением обычных подарков, стоимость которых не превышает 3 тыс. руб.

Что касается формы договора, то дарение, сопровождаемое передачей дара одаряемому, может быть совершено устно. Передача дара осуществляется посредством его вручения, символической передачи (вручение ключей и т.п.) либо вручения правоустанавливающих документов.

Указанное правило имеет несколько исключений. Договор дарения должен быть совершен в письменной форме в случаях, когда: 1) предмет договора — движимое имущество и дарителем является юридическое лицо, а стоимость дара превышает 3 тыс. руб.; 2) предмет договора — недвижимое имущество; 3) договор содержит обещание дарения в будущем. Договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. Несоблюдение формы договора влечет его ничтожность.

Для действительности договора, содержащего обещание дарения в будущем, необходимо наличие одновременно трех условий: 1) обещание должно быть сделано в письменной форме; 2) обещание должно содержать ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи; 3) в договоре должен быть указан конкретный предмет дарения в виде вещи; 4) договор должен содержать указание конкретного одаряемого лица. Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен. В этом случае применяются правила гражданского законодательства о наследовании.

Одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара от него отказаться. В этом случае договор дарения считается расторгнутым. Отказ от дара должен быть совершен в той же форме, что и договор дарения.

При заключении договора, содержащего обещание передать в будущем одаряемому вещь, даритель вправе отказаться от исполнения договора. Это возможно, во-первых, если после заключения договора

имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни. Данное правило не применяется к подаркам небольшой стоимости (ст. 577 ГК). И, во-вторых, по основаниям, дающим дарителю право отменить дарение.

Отмена дарения применяется в отношении любого договора дарения, а не только договора, содержащего обещание в будущем подарить вещь. Основания для отмены дарения предусмотрены в ст. 578 ГК. Такое возможно, например, если одаряемый совершил покушение на жизнь дарителя или кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. Либо если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты. В этом случае отмена дарения возможна только в судебном порядке. При отмене дарения одаряемый обязан возвратить подаренную вещь, если она сохранилась в натуре к моменту отмены дарения. Правила об отмене дарения не применяются к обычным подаркам небольшой стоимости.

Договор ренты. По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (п. 1 ст. 583 ГК).

По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Жизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

Сторонами договора ренты являются получатель ренты (лицо, передающее свое имущество в собственность другого лица с целью получения от последнего в течение длительного времени дохода (ренты)) и плательщик ренты (лицо, приобретшее в собственность имущество, обремененное обязанностью выплачивать получателю ренты доход).

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации.

Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно. Исходя из этого к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже, а если имущество передается бесплатно, правила о договоре дарения.

Договор постоянной ренты. Основным признаком этого договора является бессрочный характер обязательства по выплате ренты. Получателями могут быть только граждане и некоммерческие организации,

если это не противоречит закону и целям их деятельности. Рентные платежи осуществляются в форме денежных выплат. Порядок и срок выплаты рентных платежей определяются договором. Договором может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты. Несмотря на бессрочный характер договора, ГК предоставляет сторонам право прекратить отношения путем выкупа плательщиком постоянной ренты (ст. 592—594).

Договор пожизненной ренты — *срочный договор*. Получателем ренты могут быть только граждане. Правоотношение устанавливается на период жизни получателя ренты. Получателем ренты может быть как гражданин, передавший имущество под выплату ренты, так и любой другой указанный им гражданин. Договор может быть заключен в пользу нескольких граждан. Рентные платежи осуществляются в форме денежных выплат. При этом действует правило, что размер пожизненной ренты, предусмотренный сторонами в договоре, не может быть менее установленного законом минимума (п. 2 ст. 597 ГК).

Разновидностью постоянной ренты является **договор пожизненного содержания с иждивением**. Этот договор отличается следующим. Под выплату рентных платежей может быть передано только недвижимое имущество, как правило, договор заключается по поводу жилых помещений. Рентные платежи могут быть не только в денежной форме, но и в форме предоставления иждивения — обеспечение потребностей в жилье, одежде, питании и др., а при необходимости — уход за получателем ренты. Общий объем месячного содержания не должен быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом.

§ 2. Договор аренды (имущественного найма)

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК).

В качестве арендодателя могут выступать собственник, а также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (например, унитарные предприятия, основанные на праве хозяйственного ведения). Каких-либо требований к фигуре арендатора закон не предъявляет.

Объектом аренды могут быть вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи): земельные участки, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и др. Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

ГК выделяет следующие виды аренды: прокат, аренда транспортных средств с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации, аренда транспортных средств без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда (лизинг). Стороны вправе заключить договор аренды, предусматривающий возможность последующего выкупа арендатором арендованного имущества (ст. 624 ГК).

ГК содержит общие положения об аренде и специальные нормы, регулирующие отдельные виды договоров аренды.

Общим для всех договоров является согласование сторонами существенного условия договора. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных договор не считается заключенным (п. 3 ст. 607 ГК).

Что касается формы договора, то здесь имеют место различные правила в зависимости от вида договора. Однако предпочтение законодатель отдает письменной форме договора. Так, по общему правилу договор должен быть заключен в письменной форме, если хотя бы одна из сторон договора — юридическое лицо, а в отношениях между гражданами, если договор заключен на срок более года (п. 1 ст. 609 ГК). Наряду с этим применительно к отдельным видам договора действуют специальные правила. Независимо от срока договора письменная форма является обязательной для договора проката (п. 2 ст. 626 ГК), договоров аренды транспортного средства (ст. 633 и 643 ГК), аренды зданий, сооружений (ст. 651 ГК), предприятий (ст. 658 ГК). Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Договор аренды может заключаться как на определенный срок, согласованный сторонами, так и без указания срока (на неопределенный срок). Заключение договора на неопределенный срок не меняет правовой природы отношений между сторонами как временного пользования арендатором переданным ему имуществом. В зависимости от наличия или отсутствия условия о сроке в договоре ГК по-разному определяет права сторон на досрочное расторжение договора (п. 2 ст. 610). Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

ГК устанавливает основные права и обязанности сторон. Так, арендодатель обязан, во-первых, предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию

им, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках. При выявлении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору совершить одно из действий, предусмотренных п. 1 ст. 612 ГК.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества при наличии одного из следующих обстоятельств: 1) недостатки были оговорены арендодателем при заключении договора; 2) недостатки были заранее известны арендатору; 3) недостатки должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду (п. 2 ст. 612 ГК).

Во-вторых, на арендодателе лежит обязанность производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором.

Арендатор обязан своевременно в соответствии с условиями договора вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). По согласованию между сторонами арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей, например в виде: 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; 3) предоставления арендатором определенных услуг; 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества. Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (ст. 614 ГК).

Арендатор также обязан:

— пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества;

— поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором;

— при прекращении договора аренды вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Наряду с обязанностями у арендатора есть определенные права. Так, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились; с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем),

предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Во время действия договора арендатор может производить улучшения арендованного имущества. Однако при этом следует иметь в виду следующее правило. Если арендатором произведены отдельные улучшения арендованного имущества, то они являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды. В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, различают два возможных варианта взаимоотношений между сторонами:

— улучшения произведены с согласия арендодателя. Арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором;

— улучшения произведены без согласия арендодателя. В этом случае стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

Улучшения арендованного имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя.

Арендатор по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Это правило касается только арендатора, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности. Для реализации своего права арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора. Иное может быть предусмотрено законом или договором. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

§ 3. Договоры о выполнении работ

Договор подряда. По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик — принять результат работы и оплатить его (п. 1 ст. 702 ГК).

ГК наряду с общими положениями о подряде содержит специальные нормы, регулирующие договорные отношения по поводу таких видов подряда, как бытовой подряд, строительный подряд, подрядные работы для государственных нужд. К указанным договорам общие положения о подряде применяются, если иное не предусмотрено при специальном регулировании.

Договор подряда регулирует процесс производительной деятельности, сопровождающейся созданием определенного овеществленного результата и его передачей заказчику. Так, договор подряда заключается на изготовление или переработку (обработку) вещи либо на выполнение другой работы с передачей ее результата заказчику. По договору подряда, заключенному на изготовление вещи, подрядчик одновременно с вещью передает права на нее заказчику.

Сторонами договора подряда являются *подрядчик* и *заказчик*. ГК не устанавливает каких-либо ограничений по субъектному составу участников договора подряда. По общему правилу подрядчик не обязан выполнить предусмотренную в договоре работу лично. Указанная обязанность может быть предусмотрена законом или договором.

В иных случаях подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц — *субподрядчиков*. При этом подрядчик выступает в роли генерального подрядчика. При заключении договора субподряда генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиком, а перед субподрядчиком — за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда.

Предметом договора являются работа и ее результат. При изготовлении предметом договора являются индивидуально-определенные вещи, а при переработке (обработке) или выполнении иной работы — конкретный овеществленный результат в отношении индивидуально-определенных вещей.

По общему правилу, если иное не предусмотрено договором, работа выполняется иждивением подрядчика — из его материалов, его силами и средствами. При этом подрядчик несет ответственность за ненадлежащее качество предоставленных им материалов и оборудования, а также за предоставление материалов и оборудования, обремененных правами третьих лиц. По согласованию между сторонами работа может выполняться из материалов и оборудования заказчика. В этом случае подрядчик обязан использовать предоставленный заказчиком

материал экономно и расчетливо, после окончания работы представить заказчику отчет об израсходовании материала, а также возвратить его остаток либо с согласия заказчика уменьшить цену работы с учетом стоимости остающегося у подрядчика неиспользованного материала (п. 1 ст. 713 ГК). Подрядчик несет ответственность за несохранность предоставленных заказчиком материалов, оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи или иного имущества, оказавшегося во владении подрядчика в связи с исполнением договора (ст. 714 ГК).

Срок выполнения работы, цена работы и другие необходимые условия определяются сторонами в договоре. При определении срока указываются начальный и конечный сроки выполнения работы. При выполнении объемной работы сторонами могут быть предусмотрены также промежуточные сроки — сроки завершения отдельных этапов работы.

Цена работы включает компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение. Цена работы может быть определена путем составления сметы. При составлении сметы подрядчиком с момента подтверждения ее заказчиком смета приобретает обязательную силу и становится частью договора подряда.

Смета бывает *приблизительной* и *твердой*. При этом если в договоре не предусмотрено иное, цена работы (смета) считается твердой. Различие между твердой и приблизительной сметой состоит в осуществлении сторонами права на пересмотр цены работы, как правило, в сторону ее увеличения. При составлении приблизительной сметы подрядчик вправе ставить перед заказчиком вопрос об увеличении цены работ. При этом стороны руководствуются правилами п. 5 ст. 709 ГК.

В отношении твердой сметы действует иное правило. Подрядчик не вправе требовать увеличения твердой цены, а заказчик — ее уменьшения. Это действует и в том случае, когда в момент заключения договора исключалась возможность предусмотреть полный объем подлежащих выполнению работ или необходимых для этого расходов. Однако из общего правила есть исключения, установленные п. 6 ст. 709 ГК. Так, подрядчик имеет право требовать увеличения установленной цены, если в период действия договора существенно возросла стоимость материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, что нельзя было предусмотреть при заключении договора. При отказе заказчика выполнить это требование подрядчик вправе расторгнуть договор.

При вступлении в договорные отношения контрагентами должны учитываться *правила о распределении рисков* между сторонами (ст. 705 ГК). Так, по общему правилу риск случайной гибели или случайного повреждения материалов, оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи или иного используемого для исполнения договора имущества несет предоставившая их сторона; риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы до ее приемки заказчиком несет подрядчик. Иное может быть предусмо-

тreno законом или договором. При просрочке передачи или приемки результата работы риск несет сторона, допустившая просрочку.

Если иное не предусмотрено договором, подрядчик самостоятельно определяет способы выполнения задания заказчика. Заказчик вправе во всякое время проверять ход и качество работы, выполняемой подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность.

Подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу при обнаружении: 1) непригодности или недоброкачества предоставленных заказчиком материала, оборудования, технической документации или переданной для переработки (обработки) вещи; 2) возможных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы; 3) иных не зависящих от подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок (п. 1 ст. 716 ГК).

В договоре может быть предусмотрена обязанность заказчика содействовать подрядчику в выполнении работы. При неисполнении заказчиком этой обязанности подрядчик вправе: либо требовать возмещения причиненных убытков, включая дополнительные издержки, вызванные простоем; либо перенесения сроков исполнения работы, либо увеличения указанной в договоре цены работы (п. 1 ст. 718 ГК).

Подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить при нарушении заказчиком своих обязанностей по договору, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что указанные обязанности не будут исполнены в установленный срок (п. 1 ст. 719 ГК).

По окончании выполнения работ заказчик обязан в сроки и в порядке, предусмотренные договором, с участием подрядчика осмотреть и принять выполненную работу (ее результат). При обнаружении отступлений от договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе заказчик обязан немедленно заявить об этом подрядчику. Выявленные недостатки должны быть указаны в документе, удостоверяющем приемку. В этом случае речь идет о явных недостатках, т.е. о недостатках работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки. Наряду с этим имеют место и *скрытые недостатки* — обнаружившиеся после приемки работы отступления в ней от договора подряда или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки, в том числе такие, которые были умышленно скрыты подрядчиком. О выявленных скрытых недостатках заказчик обязан известить подрядчика в разумный срок по их обнаружении. При возникновении между заказчиком и подрядчиком спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин по требованию любой из сторон должна быть назначена экспертиза.

Вместе с результатом работы подрядчик обязан передать заказчику информацию, касающуюся эксплуатации или иного использования

предмета договора подряда, если это предусмотрено договором либо характер информации таков, что без нее невозможно использование результата работы для целей, указанных в договоре (ст. 726 ГК).

Статья 717 ГК допускает, если иное не предусмотрено договором, возможность *одностороннего расторжения договора* по инициативе заказчика и устанавливает правовые последствия такого действия. Так, заказчик может в любое время до сдачи ему результата работы отказаться от исполнения договора. При этом он обязан уплатить подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе заказчика от исполнения договора, а также возместить подрядчику убытки, причиненные прекращением договора. Убытки исчисляются в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу. В случае прекращения договора по основаниям, предусмотренным законом или договором, до приемки заказчиком результата работы, выполненной подрядчиком, заказчик вправе требовать передачи ему результата незавершенной работы (ст. 729 ГК).

Договор бытового подряда. По договору бытового подряда подрядчик, осуществляющий соответствующую предпринимательскую деятельность, обязуется выполнить по заданию гражданина (заказчика) определенную работу, предназначенную удовлетворять бытовые или другие личные потребности заказчика, а заказчик — принять и оплатить работу (п. 1 ст. 730 ГК).

В качестве *подрядчика* могут выступать только коммерческая организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющий выполнение соответствующего вида работ, например, ремонт бытовой электротехники или автомобилей, пошив одежды. *Заказчиками* могут быть только граждане, заключающие договор с целью удовлетворения бытовых или других личных потребностей, не связанных с извлечением прибыли.

Договор бытового подряда — *публичный договор*. К отношениям сторон по договору, не урегулированным ГК, применяются Закон РФ «О защите прав потребителей» и иные правовые акты, принятые в соответствии с ними, например, постановление Правительства РФ от 15.08.1997 № 1025 «Об утверждении Правил бытового обслуживания населения в Российской Федерации». Если гражданин заключает договор не с целью удовлетворения личных бытовых нужд, а для осуществления предпринимательской деятельности либо в связи с выполнением работ в целях удовлетворения потребностей организации, законодательство о защите прав потребителей не подлежит применению. В этом случае действуют общие положения о подряде.

ГК закрепляет *преддоговорные обязанности* подрядчика. Таковой является, например, обязанность заказчика предоставлять информацию о предлагаемой работе. Согласно ст. 732 ГК подрядчик обязан до заключения договора бытового подряда предоставить заказчику необходимую и достоверную информацию о предлагаемой работе, ее

видах и об особенностях, о цене и форме оплаты, а также сообщить заказчику по его просьбе другие относящиеся к договору и соответствующей работе сведения. Если по характеру работы это имеет значение, подрядчик должен указать заказчику конкретное лицо, которое будет ее выполнять. В случаях, когда вследствие неполноты или недостоверности полученной от подрядчика информации был заключен договор на выполнение работы, не обладающей свойствами, которые имел в виду заказчик, заказчик вправе требовать расторжения заключенного договора бытового подряда без оплаты выполненной работы, а также возмещения убытков. Подрядчик, не предоставивший заказчику информации о работе, несет ответственность и за те недостатки работы, которые возникли после ее передачи заказчику вследствие отсутствия у него такой информации.

Подрядчик не вправе навязывать заказчику включение в договор бытового подряда дополнительной работы или услуги. Заказчик вправе отказаться от оплаты работы или услуги, не предусмотренной договором (п. 1 ст. 731 ГК).

Наряду с предметом договора существенным его условием является *цена*. Цена работы в договоре бытового подряда согласно ст. 735 ГК определяется соглашением сторон и не может быть выше устанавливаемой или регулируемой соответствующими государственными органами. По общему правилу работа оплачивается заказчиком после ее окончательной сдачи подрядчиком, однако с согласия заказчика работа может быть оплачена им при заключении договора полностью или путем выдачи аванса.

Цена может определяться не только соглашением сторон, прейскурантом, но и путем составления сметы (ст. 33 Закона РФ «О защите прав потребителей»). По требованию любой из сторон *составление сметы* обязательно. В этом случае к отношениям сторон применяются общие требования, установленные ст. 709 ГК за исключением норм, предусматривающих механизм пересмотра приблизительной сметы. Здесь действует п. 2 ст. 33 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Согласно общим положениям о форме сделок договор должен быть заключен в *письменной форме*. Согласно Правилами бытового обслуживания договор оформляется путем выдачи подрядчиком заказчику квитанции или иного документа. Если же работа по договору выполняется в присутствии потребителя (например, ремонт обуви), то соглашение между сторонами заключается в устной форме и подтверждается путем выдачи кассового чека, билета и т.п.

Работа по договору бытового подряда может выполняться из материала подрядчика или заказчика. В п. 1 ст. 733 ГК устанавливаются правила оплаты материала, предоставленного подрядчиком. Если работа выполняется из материала заказчика, в квитанции или ином документе, подтверждающем заключение договора, должны быть указаны точное наименование, описание и цена материала, определяемая по соглашению сторон. Оценка материала в квитанции или ином аналогич-

ном документе может быть впоследствии оспорена заказчиком в суде. В п. 2, 3 ст. 35 Закона РФ «О защите прав потребителей» устанавливается порядок взаимоотношений сторон в случае полной или частичной утраты (повреждения) материала (вещи), принятого от потребителя.

В ходе выполнения работы подрядчик обязан информировать потребителя об обстоятельствах, которые могут повлиять на качество выполняемой работы или повлечь за собой невозможность ее завершения в срок.

Срок выполнения работы устанавливается правилами выполнения отдельных видов работ или договором. Подрядчик обязан выполнить работу в установленный срок, а заказчик — ее принять. При сдаче работы заказчику подрядчик обязан сообщить ему о требованиях, которые необходимо соблюдать для эффективного и безопасного использования результата работы, а также о возможных для самого заказчика и других лиц последствиях несоблюдения соответствующих требований.

В случае неявки заказчика за получением выполненной работы или иного уклонения заказчика от ее приемки подрядчику предоставляется возможность продать результат работы за разумную цену, а вырученную сумму, за вычетом всех причитающихся подрядчику платежей, внести в депозит. Однако совершить указанные действия он вправе только при наличии одновременно следующих обстоятельств: письменного предупреждения заказчика и по истечении двух месяцев со дня такого предупреждения (ст. 738 ГК).

В случае ненадлежащего выполнения или невыполнения работы по договору бытового подряда заказчик может воспользоваться правами, предоставленными покупателю в соответствии со ст. 503—505 ГК.

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

Договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором.

В случаях, предусмотренных договором, подрядчик принимает на себя обязанность обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия заказчиком в течение указанного в договоре срока.

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. Указанная норма, например, действует при заключении договора на строительство дачного дома.

Отличительной чертой этого договора является наличие *технической документации* и *сотрудничество сторон* (п. 1 ст. 743, ст. 750 ГК). В технической документации определяются объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования. Состав и содержание технической документации, указание того, какая из сторон и в какой срок должна ее предоставить, определяется в договоре. Сотрудничество сторон выражается в наличии взаимных прав и обязанностей и в обязанности каждой из сторон принять все зависящие от нее разумные меры по устранению препятствий, обнаруженных при выполнении строительства и связанных с ним работ.

Заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок. Площадь и состояние предоставляемого земельного участка должны соответствовать содержащимся в договоре условиям, а при отсутствии таких условий — обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок (п. 1 ст. 747 ГК).

Договором может быть предусмотрена обязанность заказчика передавать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги.

Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика. Подрядчик обязан исполнять полученные в ходе строительства указания заказчика, если они не противоречат условиям договора и не являются вмешательством в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

Имеют место особенности в сдаче и приемке работ (п. 2 ст. 753 ГК). В предусмотренных законом или иными правовыми актами случаях в приемке результата работ должны участвовать представители государственных органов и органов местного самоуправления. Сдача результатов работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются *актом*, подписанным обеими сторонами. В случаях, когда это предусмотрено законом или договором либо вытекает из характера выполняемых работ, приемке результата работ должны предшествовать *предварительные испытания*. Приемка может осуществляться только при положительном результате предварительных испытаний.

ГК детально регулирует взаимоотношения сторон при ненадлежащем качестве выполненной работы. Заказчик вправе отказаться

от приемки результата работ при обнаружении недостатков, которые исключают возможность его использования для указанной в договоре цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком (п. 6 ст. 753 ГК).

§ 4. Договоры об оказании фактических услуг

Договор возмездного оказания услуг. По договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик оплатить эти услуги (п. 1 ст. 779 ГК).

Указанный договор рассчитан на широкое применение и распространяется на услуги связи, медицинские, ветеринарные, аудиторские, консультационные, информационные услуги, услуги по обучению, туристическому обслуживанию и иные.

Нормы ГК о договоре возмездного оказания услуг не охватывают все услуги, предоставляемые в гражданском обороте. Договорные обязательства по оказанию услуг по характеру деятельности услугодателя подразделяют на *несколько видов*. Это договоры об оказании услуг фактического характера (перевозка, хранение), договоры об оказании юридических услуг (поручение, комиссия), договоры об оказании услуг как фактического, так и юридического характера (транспортная экспедиция, агентирование, доверительное управление имуществом), договоры об оказании услуг денежно-кредитного характера (заем, кредит, факторинг, банковский счет, банковский вклад, безналичные расчеты, страхование). Названные договоры имеют специальное правовое регулирование.

Сторонами договора являются исполнитель и заказчик. ГК не предъявляет каких-либо требований к субъектному составу сторон и к форме договора. Здесь действуют общие правила о форме сделок.

По договору оказания услуг исполнитель обязуется совершить определенные действия или осуществлять определенную деятельность. Однако в отличие от договора на выполнение работ в договорах об оказании услуг деятельность исполнителя и ее результат, как правило, не имеют вещественного содержания и неотделимы от личности (например, перевозка пассажира, личное страхование).

В некоторых случаях договор об оказании услуг может быть публичным. Так, публичным является договор о предоставлении гостиничных, туристических и т.п. услуг. Если стороной является гражданин-потребитель, действует законодательство о защите прав потребителей.

По общему правилу исполнитель обязан оказать услуги лично. Иное может быть предусмотрено договором.

В *обязанности заказчика* входит оплата оказанной ему услуги в сроки и в порядке, указанные в договоре. При невозможности исполнения договора возникшей по обстоятельствам, за которые ни одна

из сторон не отвечает, заказчик возмещает исполнителю фактически понесенные им расходы. Договором или законом может быть предусмотрено иное (ст. 781 ГК).

Что касается *расторжения договора в одностороннем порядке*, то действует следующее правило. Заказчик вправе отказаться от исполнения договора при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов. Исполнитель вправе отказаться от исполнения обязательств по договору лишь при условии полного возмещения заказчику убытков (ст. 782 ГК).

Если это не противоречит общим положениям о договоре возмездного оказания услуг, а также особенностям предмета договора возмездного оказания услуг, к отношениям сторон применяются общие положения о подряде (ст. 702—729 ГК) и положения о бытовом подряде (ст. 730—739 ГК).

Договор перевозки. В отличие от других договоров применительно к перевозке ГК содержит лишь общие нормы. Детальное регулирование перевозок осуществляется специальными нормативными актами: Воздушным кодексом РФ, Уставом железнодорожного транспорта РФ, Кодексом торгового мореплавания РФ, Уставом автомобильного транспорта и городского наземного электрического транспорта, Кодексом внутреннего водного транспорта РФ и принятыми в соответствии с ними правилами перевозок.

На практике имеет место перевозка грузов, пассажиров и багажа. Исходя из этого, а также специфики взаимоотношений между сторонами, ГК устанавливает различное правовое регулирование указанных отношений. Выделяют договор перевозки грузов и договор перевозки пассажира и багажа.

По *договору перевозки груза* перевозчик обязуется доставить вверенный ему отправителем груз в пункт назначения и выдать его управомоченному на получение груза лицу (получателю), а отправитель — уплатить за перевозку груза установленную плату (п. 1 ст. 785 ГК). Заключение договора перевозки груза подтверждается составлением и выдачей отправителю груза *транспортной накладной* (коносамента или иного документа на груз, предусмотренного соответствующим транспортным уставом или кодексом).

Несмотря на реальный характер договора при перевозке груза взаимоотношения между сторонами возникают еще до предъявления груза к перевозке. Это проявляется в следующем. Перевозчик обязан подать отправителю груза под погрузку в согласованный сторонами срок транспортные средства. Транспортные средства должны быть исправными и пригодными для перевозки соответствующего груза. При подаче транспортных средств, не пригодных для перевозки соответствующего груза, отправитель вправе отказаться от их использования. На отправителе лежит обязанность по надлежащему оформлению провозных документов на груз, соответствующему затариванию груза, обеспечивающему его сохранность во время перевозки. В соответствии

с транспортными уставами и кодексами определяются взаимные права и обязанности сторон по погрузке, выгрузке груза и др., опосредующие процесс перевозки груза.

По договору перевозки пассажира перевозчик обязуется перевезти пассажира в пункт назначения, а в случае сдачи пассажиром багажа также доставить багаж в пункт назначения и выдать его управомоченному на получение багажа лицу; пассажир обязуется уплатить установленную плату за проезд, а при сдаче багажа — и за провоз багажа (п. 1 ст. 786 ГК). Заключение договора перевозки пассажира удостоверяется билетом, а сдача пассажиром багажа — багажной квитанцией.

Срок исполнения перевозчиком обязанности доставить груз, пассажира или багаж в пункт назначения определяется в порядке, предусмотренном транспортными уставами и кодексами.

Провозная плата за перевозку грузов, пассажиров и багажа определяется соглашением сторон, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами. Так, применительно к перевозке железнодорожным транспортом действует государственное регулирование оплаты услуг перевозчика.

При перевозке граждан особое внимание закон уделяет ответственности перевозчика за задержку отправления транспортного средства, перевозящего пассажира, или опоздание прибытия транспортного средства в пункт назначения (за исключением перевозок в городском и пригородном сообщениях). В этом случае перевозчик уплачивает пассажиру штраф в размере, установленном соответствующим транспортным уставом или кодексом. Например, согласно ст. НО Устава железнодорожного транспорта РФ от 10.01.2003 № 18-ФЗ за задержку отправления поезда (кроме пригородного сообщения) или за опоздание поезда на железнодорожную станцию назначения железная дорога уплачивает пассажиру штраф в размере 3% стоимости проезда за каждый час задержки, но не более чем в размере стоимости проезда. Порядок уплаты штрафа определяется Правилами оказания услуг по перевозкам на железнодорожном транспорте пассажиров, а также грузов, багажа и грузобагажа для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, утвержденными постановлением Правительства РФ от 02.03.2005 № 111. Основанием для освобождения перевозчика от ответственности являются непреодолимая сила, устранение неисправности транспортных средств, угрожающей жизни и здоровью пассажиров, или иные обстоятельства, не зависящие от перевозчика.

В случае отказа пассажира от перевозки из-за задержки отправления транспортного средства перевозчик обязан возратить пассажиру провозную плату.

Перевозчик обязан сохранить груз и багаж, принятые к перевозке, до его выдачи получателю. При ненадлежащем исполнении перевозчиком принятой на себя обязанности действует правило, установленное в ст. 796 ГК. Ущерб, причиненный при перевозке груза или багажа,

возмещается перевозчиком: в случае утраты или недостачи груза или багажа — в размере стоимости утраченного или недостающего груза или багажа; в случае повреждения (порчи) груза или багажа — в размере суммы, на которую понизилась его стоимость, а при невозможности восстановления поврежденного груза или багажа — в размере его стоимости; в случае утраты груза или багажа, сданного к перевозке с объявлением его ценности, — в размере объявленной стоимости груза или багажа.

Стоимость груза или багажа определяется исходя из его цены, указанной в счете продавца или предусмотренной договором, а при отсутствии счета или указания цены в договоре, — исходя из цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары.

Договор хранения. По договору хранения одна сторона (хранитель) обязуется хранить вещь, переданную ей другой стороной (поклажедателем), и возвратить эту вещь в сохранности (п. 1 ст. 886 ГК).

Общие положения о хранении применяются ко всем субъектам гражданского права. Однако среди хранителей ГК особо выделяет правовое положение профессионального хранителя. *Профессиональным хранителем* является юридическое лицо (как коммерческое, так и некоммерческое), осуществляющее хранение в качестве одной из целей своей профессиональной деятельности. Таковым, например, является товарный склад.

Предметом хранения могут быть движимые вещи, как правило, индивидуально-определенные. Однако возможно хранение родовых вещей, так называемое *хранение с обезличением (иррегулярное хранение)*. Этот вид хранения возможен только при наличии прямого указания на то в договоре. При иррегулярном хранении принятые на хранение вещи одного поклажедателя могут смешиваться с вещами того же рода и качества других поклажедателей.

По общему правилу договор хранения — реальный договор. Правотношение по хранению возникает с момента передачи вещи хранителю. Однако профессиональные хранители вправе заключать консенсуальный договор. В таком договоре предусматривается обязанность хранителя принять на хранение вещь от поклажедателя в согласованный сторонами срок. Исполнение обязанности принять вещь на хранение регулируется ст. 888 ГК.

Договор хранения должен быть заключен в *письменной форме* с учетом общих положений о форме сделок. При заключении договора, предусматривающего обязанность хранителя принять вещь на хранение, действует иное правило. Договор должен быть заключен в письменной форме независимо от состава участников договора и стоимости вещи, передаваемой на хранение. В тех случаях, когда вещи переданы на хранение при чрезвычайных обстоятельствах (пожаре, стихийном бедствии, внезапной болезни, угрозе нападения и т.п.) и не соблюдена

форма договора, наличие правоотношения может доказываться свидетельскими показаниями.

Простая письменная форма договора хранения считается соблюденной, если принятие вещи на хранение удостоверено хранителем выдачей поклажедателю: сохранной расписки, квитанции, свидетельства или иного документа, подписанного хранителем; номерного жетона (номера), иного знака, удостоверяющего прием вещей на хранение, если такая форма подтверждения приема вещей на хранение предусмотрена законом или иным правовым актом либо обычна для данного вида хранения. Несоблюдение простой письменной формы договора хранения не лишает стороны права ссылаться на свидетельские показания в случае спора о тождестве вещи, принятой на хранение, и вещи, возвращенной хранителем.

Основные обязанности хранителя — обеспечить сохранность вещи и вернуть принятую на хранение вещь поклажедателю. *Основные обязанности поклажедателя* **взять** вещь обратно и уплатить вознаграждение, если это предусмотрено законом или договором.

При исполнении обязанности по обеспечению сохранности вещи хранитель руководствуется условиями договора (исходя из свойств конкретной вещи), а также мерами, обязательность которых предусмотрена законом, иными правовыми актами или в установленном ими порядке (противопожарные, санитарные, охранные и т.п.). Последнее требование в большей степени относится к профессиональным хранителям, например, овощехранилищу. Если хранение осуществляется безвозмездно, хранитель обязан заботиться о принятой на хранение вещи не менее, чем о своих вещах.

В целях обеспечения сохранности вещи может возникнуть необходимость изменения условий хранения, например, в случае реальной угрозы порчи вещи. При наступлении обстоятельств, влияющих на обеспечение сохранности вещи, хранитель действует в соответствии с правилами ст. 893 ГК.

Условие о *сроке* не относится к существенным условиям договора хранения. Вещь может быть передана на хранение на определенный срок или до востребования. Вместе с тем условие о сроке определяет взаимные обязанности сторон. Так, хранитель обязан хранить вещь в течение обусловленного договором срока, а поклажедатель обязан забрать вещь по истечении установленного срока хранения. Срок хранения существенно влияет и на ответственность профессионального хранителя при просрочке должника.

Если срок определен моментом востребования, хранитель вправе по истечении обычного при данных обстоятельствах срока хранения товара потребовать от поклажедателя взять вещь обратно, предоставив для этого разумный срок. При невыполнении поклажедателем обязанности забрать товар по истечении обусловленного в договоре срока хранения или срока, предоставленного хранителем для получения товара, последний вправе самостоятельно реализовать товар. Однако следует

иметь в виду, что хранитель вправе совершить такие действия только при наличии трех условий: 1) если иное не предусмотрено договором; 2) после письменного предупреждения поклажедателя; 3) в силу п. 2 ст. 899 ГК товар продается по цене, сложившейся в месте хранения, а если его стоимость по оценке превышает 100 минимальных размеров оплаты труда, товар подлежит продаже с аукциона. Вырученная от продажи сумма за вычетом сумм, причитающихся хранителю, в том числе и расходов на продажу вещи, передается поклажедателю.

Хранитель обязан по первому требованию поклажедателя возвратить принятую на хранение вещь, хотя бы предусмотренный договором срок ее хранения еще не окончился.

При исполнении этой обязанности возвращается та самая вещь, которая была передана на хранение в том состоянии, в каком она была принята на хранение, с учетом изменения вследствие ее естественных свойств. При иррегулярном хранении поклажедателю возвращается равное или обусловленное сторонами количество вещей того же рода и качества.

Договор хранения предполагается *безвозмездным*. Вознаграждение хранителя должно быть специально предусмотрено в законе или договоре. Однако взаимоотношения с профессиональным хранителем, а также между субъектами предпринимательской деятельности должны носить возмездный характер. Это означает, что за услуги по хранению поклажедатель уплачивает вознаграждение, размер которого и порядок уплаты (по окончании хранения или по периодам) согласовываются сторонами. Если иное не предусмотрено договором, в вознаграждение включаются расходы по хранению. По согласованию между сторонами сверх вознаграждения могут возмещаться *чрезвычайные расходы* (расходы на хранение товара, которые превышают обычные расходы такого рода и которые стороны не могли предвидеть при заключении договора).

При ненадлежащем исполнении обязанности по сохранности принятых на хранение вещей (утрате, недостаче или повреждении) хранитель отвечает по основаниям, предусмотренным ст. 401 ГК.

Для профессионального хранителя действует иное правило. Профессиональный хранитель отвечает за утрату, недостачу или повреждение вещей, если не докажет, что утрата, недостача или повреждение произошли вследствие непреодолимой силы, либо из-за свойств товара, о которых хранитель, принимая его на хранение, не знал и не должен был знать, либо в результате умысла или грубой неосторожности потерпевшего. Если утрата, недостача или повреждение принятых на хранение товаров произошли после того, как наступила обязанность поклажедателя взять товар обратно, хранитель отвечает лишь при наличии с его стороны умысла или грубой неосторожности.

Порядок исчисления убытков при безвозмездном хранении определяется п. 2 ст. 902 ГК.

Общие положения о хранении применяются к отдельным его видам, если правилами об отдельных видах хранения не установлено иное. ГК

выделяет следующие *виды договора хранения* — хранение на товарном складе (ст. 907—918), в ломбарде (ст. 919, 920), хранение ценностей в банке (ст. 921, 922), в камерах хранения транспортных организаций (ст. 923), в гардеробах организаций (ст. 924), в гостинице (ст. 925), хранение вещей, являющихся предметом спора (ст. 926).

§ 5. Договоры об оказании банковских и юридических услуг

Договор банковского вклада. По договору банковского вклада (депозита) одна сторона (банк), принявшая поступившую от другой стороны (вкладчика) или поступившую для нее денежную сумму (вклад), обязуется возвратить сумму вклада и выплатить проценты на нее на условиях и в порядке, предусмотренных договором (п. 1 ст. 834 ГК).

Вкладчиками могут быть граждане и юридические лица. Однако в зависимости от субъекта ГК устанавливает несколько различное правовое регулирование, уделяя наибольшее внимание защите прав граждан как более слабой стороны договора. Вклад может быть внесен в банк на имя определенного третьего лица. В этом случае указание лица, в пользу которого вносится вклад, является существенным условием договора.

Правом на привлечение денежных средств обладают банки, а в отношении юридических лиц — и иные кредитные учреждения, имеющие лицензию на осуществление этого вида деятельности.

Договор банковского вклада должен быть заключен в *письменной форме* (п. 1 ст. 836 ГК). Несоблюдение формы влечет недействительность договора. Такой договор является ничтожным.

Письменная форма договора банковского вклада считается соблюденной, если внесение вклада удостоверено: 1) сберегательной книжкой; 2) сберегательным или депозитным сертификатом; 3) иным выданным банком вкладчику документом, отвечающим предъявляемым требованиям.

По общему правилу заключение договора банковского вклада с гражданином и внесение денежных средств на его счет по вкладу удостоверяются сберегательной книжкой. Различают сберегательные книжки *именные* или *на предъявителя*. Сберегательная книжка на предъявителя является *ценной бумагой*.

Сберегательная книжка — это не только подтверждение заключения договора, но и основание для проведения всех операций по вкладу. Совершение таких действий, как получение процентов, полностью или части вклада и др., возможно только при предъявлении сберегательной книжки.

Договор банковского вклада — реальный, поэтому для возникновения правоотношения необходимо передать банку сумму вклада.

В зависимости от условий договора различают следующие *виды вкладов* — вклад до востребования (вклад подлежит возврату по пер-

вому требованию вкладчика) и срочный вклад (вклад выдается по истечении определенного договором срока). Указанные договоры различаются не только наличием или отсутствием условия о сроке действия договора, но и размером процентов, начисляемых по вкладу, и другими условиями. Как правило, по срочным вкладам размер процентов выше, чем по вкладам до востребования.

Проценты на сумму банковского вклада начисляются со дня, следующего за днем ее поступления в банк, до дня, предшествующего ее возврату вкладчику либо ее списанию со счета вкладчика по иным основаниям (п. 1 ст. 839 ГК). Если иное не предусмотрено договором, проценты на сумму банковского вклада выплачиваются вкладчику по его требованию по истечении каждого квартала отдельно от суммы вклада, а невостребованные в этот срок проценты увеличивают сумму вклада, на которую начисляются проценты. При возврате вклада выплачиваются все начисленные к этому моменту проценты.

Независимо от того, на каких условиях заключен договор банковского вклада, вкладчик-гражданин в любое время вправе в одностороннем порядке изменить или расторгнуть договор, а банк обязан по первому требованию вкладчика выдать сумму вклада или ее часть.

Принимая решение о досрочном расторжении договора, вкладчик должен иметь в виду следующее правило. При возврате срочного вклада до истечения срока, указанного в договоре, проценты по вкладу выплачиваются в размере, соответствующем размеру процентов, выплачиваемых банком по вкладам до востребования, т.е. размер процентов будет меньше, чем тот, который был бы получен по окончании срока действия договора.

Возможна иная ситуация, когда по истечении срока вкладчик не требует возврата суммы срочного вклада. В этом случае договор считается продленным на условиях вклада до востребования, если иное не предусмотрено договором. Таким образом, и в этом случае ГК предусматривает уменьшение размера процентов, начисляемых по вкладу.

Банк вправе в одностороннем порядке изменить в сторону уменьшения размер процентов, выплачиваемых по вкладам. Осуществление данного права зависит от условия договора. Согласно п. 2 ст. 838 ГК действует различный порядок изменения размера процентов в отношении вкладов до востребования и срочных вкладов.

Так, если иное не предусмотрено договором, при уменьшении размера процентов, выплачиваемых на вклады до востребования, банк должен сообщить вкладчикам о принятии такого решения. Новый размер процентов применяется к вкладам, внесенным до сообщения вкладчикам об уменьшении процентов, по истечении месяца с момента соответствующего сообщения.

Что касается срочного вклада, то определенный договором размер процентов на вклад, внесенный гражданином, не может быть односторонне уменьшен банком, если иное не предусмотрено законом. Таким образом, банк вправе принять такое решение только при наличии пря-

мого указания на то в законе. В отношении юридических лиц действует иное правило. Право на одностороннее изменение размера процентов может быть предусмотрено не только законом, но и договором.

Договор поручения. По договору поручения одна сторона (поверенный) обязуется совершить от имени и за счет другой стороны (доверителя) определенные юридические действия (п. 1 ст. 971 ГК).

Договор заключается с целью предоставления юридических услуг. Договор поручения предполагает представительство одного лица от имени другого. Поэтому наряду с нормами о договоре поручения к взаимоотношениям поверенного и доверителя применяются правила о представительстве. Права и обязанности по сделке, совершенной поверенным, возникают непосредственно у доверителя.

ГК не устанавливает каких-либо ограничений по субъектному составу этого договора, за исключением случаев, когда договором поручения оформляется коммерческое представительство (ст. 184 ГК).

В отношении формы договора поручения действуют общие правила о форме сделок. На совершение юридических действий, предусмотренных договором поручения, доверитель обязан выдать поверенному доверенность (доверенности), за исключением случаев, предусмотренных абз. 2 п. 1 ст. 182 ГК.

Договор поручения может быть как *возмездным*, так и *безвозмездным*. Договор является возмездным, если хотя бы одна из сторон осуществляет предпринимательскую деятельность и в договоре не предусмотрен его безвозмездный характер. В отношении субъектов, не осуществляющих предпринимательскую деятельность, предполагается безвозмездность договора. В этом случае доверитель обязан уплатить поверенному вознаграждение, только если это предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором (ст. 972 ГК).

Поверенный обязан исполнять данное ему поручение в соответствии с указаниями доверителя. Указания доверителя должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

Поверенный вправе отступить от указаний доверителя при наличии одновременно двух условий. Во-первых, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах доверителя и, во-вторых, поверенный не мог предварительно запросить доверителя либо не получил в разумный срок ответа на свой запрос. Поверенный обязан уведомить доверителя о допущенных отступлениях как только уведомление стало возможным.

Применительно к коммерческому представителю, исходя из особенностей его деятельности, действует иное правило.

При необходимости отступления от указаний доверителя в договоре поверенному может быть предоставлено право отступать от указаний доверителя без предварительного запроса об этом. В этом случае коммерческий представитель обязан в разумный срок уведомить доверителя о допущенных отступлениях, если иное не предусмотрено договором.

Поверенный обязан лично исполнять данное ему поручение, за исключением случаев, допускающих передоверие (ст. 976 ГК); сообщать доверителю по его требованию все сведения о ходе исполнения поручения; передавать доверителю без промедления все полученное по сделкам, совершенным во исполнение поручения; по исполнении поручения или при прекращении договора поручения до его исполнения без промедления возвратить доверителю доверенность, срок действия которой не истек, и представить отчет с приложением оправдательных документов, если это требуется по условиям договора или характеру поручения (ст. 974 ГК).

Доверитель обязан, если иное не предусмотрено договором, возмещать поверенному понесенные издержки; обеспечивать поверенного средствами, необходимыми для исполнения поручения; без промедления принять от поверенного все исполненное им в соответствии с договором поручения; уплатить поверенному вознаграждение, если договор является возмездным (п. 2 ст. 975 ГК). Договором могут быть предусмотрены и иные обязанности сторон.

Особенностью договора поручения является возможность его расторжения любой из сторон в одностороннем порядке (ст. 977 ГК). Это объясняется лично-доверительным характером отношений субъектов договора.

При прекращении договора до того, как поручение исполнено поверенным полностью, доверитель обязан возместить поверенному понесенные при исполнении поручения издержки, а когда поверенному причиталось вознаграждение, также уплатить ему вознаграждение соразмерно выполненной им работе. Это правило не применяется к исполнению поверенным поручения после того, как он узнал или должен был узнать о прекращении поручения.

Договор комиссии. По договору комиссии одна сторона (комиссионер) обязуется по поручению другой стороны (комитента) за вознаграждение совершить одну или несколько сделок от своего имени, но за счет комитента (п. 1 ст. 990 ГК).

По сделке, совершенной комиссионером с третьим лицом, приобретает права и становится обязанным комиссионер.

Наиболее широкое применение договор комиссии получил в торговой деятельности. В рамках этого договора приобретается и (или) продается товар.

Договор комиссии может быть заключен на определенный срок или без указания срока его действия, с указанием или без указания территории его исполнения, с обязательством комитента не предоставлять третьим лицам право совершать в его интересах и за его счет сделки, совершение которых поручено комиссионеру, или без такого обязательства, с условиями или без условий относительно ассортимента товаров, являющихся предметом комиссии.

Принятое на себя поручение комиссионер обязан исполнить на наиболее выгодных для комитента условиях в соответствии с указаниями комитента.

При исполнении договора комиссионер вправе отступить от указаний комитента. Отступление от указаний комитента допускается, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах комитента. Здесь выделяют два различных порядка взаимоотношений между сторонами. Первый — комиссионеру, действующему в качестве предпринимателя, комитент может предоставить право отступать от его указаний без предварительного запроса. В этом случае комиссионер обязан в разумный срок уведомить комитента о допущенных отступлениях, если иное не предусмотрено договором. Второе правило касается договоров, заключаемых вне сферы предпринимательской деятельности. В этом случае комиссионер вправе отступить от указаний комитента, если он не мог предварительно запросить комитента либо не получил в разумный срок ответ на свой запрос. О допущенных отступлениях комиссионер обязан уведомить комитента как только уведомление стало возможным.

Как правило, в рамках договора комиссии совершаются сделки купли-продажи. При отступлении комиссионера от указаний комитента в отношении цены продаваемого (приобретаемого) товара применяются следующие правила:

— если комиссионер продал имущество по цене, ниже согласованной с комитентом, то он обязан возместить разницу в цене. Комиссионер освобождается от исполнения указанной обязанности, если докажет, что у него не было возможности продать имущество по согласованной цене и продажа по более низкой цене предупредила еще большие убытки;

если комиссионер купил имущество по цене, выше согласованной с комитентом, комитент вправе не принять покупку, известив об этом комиссионера. Такое заявление должно быть сделано в разумный срок после получения от комиссионера извещения о заключении сделки с третьим лицом;

если комитент не известил комиссионера об отказе в принятии товара, покупка признается принятой комитентом. Однако комитент не вправе отказаться от заключенной для него сделки, если комиссионер сообщил, что принимает разницу в цене на свой счет.

Вещи, поступившие к комиссионеру от комитента либо приобретенные комиссионером за счет комитента, являются собственностью комитента (п. 1 ст. 996 ГК). Комиссионер отвечает перед комитентом за утрату, недостачу или повреждение находящегося у него имущества комитента. По исполнению поручения комиссионер обязан представить комитенту отчет и передать ему все полученное по договору комиссии (ст. 999 ГК). По общему правилу комиссионер не отвечает перед комитентом за неисполнение сделки третьим лицом.

В свою очередь комитент обязан уплатить комиссионеру вознаграждение, а также возместить израсходованные комиссионером на исполнение поручения суммы; принять от комиссионера все исполненное по договору комиссии; осмотреть имущество, приобретенное для него комиссионером, и известить последнего без промедления об обна-

руженных в этом имуществе недостатках; освободить комиссионера от обязательств по исполнению комиссионного поручения, принятых им на себя перед третьим лицом.

Комитент вправе в любое время отказаться от исполнения договора комиссии, отменив данное комиссионеру поручение. В отношении комиссионера действует иное правило. Комиссионер вправе отказаться от исполнения обязательства при наличии такого условия в договоре либо если договор заключен без указания срока его действия. При досрочном расторжении договора в одностороннем порядке комиссионер должен уведомить комитента о прекращении договора не позднее чем за тридцать дней, если более продолжительный срок уведомления не предусмотрен договором.

Агентский договор. По агентскому договору 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 (п. 1 ст. 1005 ГК).

Взаимоотношения между сторонами могут строиться как по модели договора поручения, так и по модели договора комиссии. И в том и в другом случае агент совершает определенные действия по поручению принципала и за его счет.

ГК не предъявляет специальных требований к субъектному составу и форме договора. В качестве агента и принципала могут выступать юридические и физические лица. Соглашение оформляется с учетом общих правил о форме сделок.

По сделке, совершенной агентом с третьим лицом от своего имени и за счет принципала, приобретает права и становится обязанным агент, хотя бы принципал и был назван в сделке или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по исполнению сделки.

Агентский договор носит *возмездный характер*. Принципал обязан уплатить агенту вознаграждение в размере и порядке, установленном договором.

В ходе исполнения договора агент обязан представлять принципалу отчеты.

§ 6. 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 (п. 1 ст. 1041 ГК). Из сказанного следует, что договор может заключаться как в предпринимательских, так и иных, не связанных с предпринимательской деятельностью целях.

ГК содержит ограничения по субъектному составу договора лишь при заключении договора для осуществления предпринимательской

деятельности. В этом случае в качестве товарищей могут выступать только индивидуальные предприниматели и (или) коммерческие организации.

При заключении договора простого товарищества применяются общие правила о форме сделок.

Для осуществления совместной деятельности каждый товарищ должен внести *вклад в общее дело*. Вкладом могут быть деньги, иное имущество, профессиональные и иные знания, навыки и умения, а также деловая репутация и деловые связи. Вклад каждого товарища подлежит денежной оценке, которая производится по соглашению между товарищами. Вклады товарищей предполагаются равными по стоимости, если иное не следует из договора или фактических обстоятельств (ст. 1042 ГК).

Внесенное товарищами имущество, которым они обладали на праве собственности, а также произведенная в результате совместной деятельности продукция и полученные от такой деятельности плоды и доходы признаются их *общей долевой собственностью*, если иное не установлено законом или договором либо не вытекает из существа обязательства. Пользование общим имуществом товарищей осуществляется по их общему согласию, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом.

Что касается ведения общих дел (заключения сделок с третьими лицами), то здесь в зависимости от условий договора возможны три варианта: 1) каждый товарищ вправе действовать от имени всех товарищей; 2) ведение дел осуществляется отдельными участниками; 3) дела ведутся совместно всеми участниками договора. При совместном ведении дел для совершения каждой сделки требуется согласие всех товарищей. Решения, касающиеся общих дел товарищей, принимаются товарищами по общему согласию, если иное не предусмотрено договором. Каждый товарищ независимо от того, уполномочен ли он вести общие дела товарищей, вправе знакомиться со всей документацией по ведению дел.

В отношениях с третьими лицами полномочие товарища совершать сделки от имени всех товарищей удостоверяется доверенностью, выданной ему остальными товарищами, или договором простого товарищества, совершенным в письменной форме.

Прибыль, полученная товарищами в результате их совместной деятельности, распределяется пропорционально стоимости вкладов товарищей в общее дело, если иное не предусмотрено соглашением товарищей. Соглашение об устранении кого-либо из товарищей от участия в прибыли ничтожно (ст. 1048 ГК).

В договоре определяется *порядок покрытия расходов и убытков*, связанных с совместной деятельностью товарищей. При отсутствии такого соглашения каждый товарищ несет расходы и убытки пропорционально стоимости его вклада в общее дело. Соглашение, полностью освобождающее кого-либо из товарищей от участия в покрытии общих расходов или убытков, ничтожно (ст. 1046 ГК).

Вопрос об ответственности товарищей перед третьими лицами в зависимости от целей договора решается по-разному. Так, если договор не связан с осуществлением его участниками предпринимательской деятельности, каждый товарищ отвечает по общим договорным обязательствам всем своим имуществом пропорционально стоимости его вклада в общее дело. По общим обязательствам, возникшим не из договора (например, из причинения вреда), товарищи отвечают солидарно. При заключении договора с целью осуществления его участниками предпринимательской деятельности нет разграничения обязательств на обязательства, связанные с договором, и обязательства, возникшие не из договора. Участники такого товарищества отвечают солидарно по всем общим обязательствам независимо от оснований их возникновения (ст. 1047 ГК).

Вопросы и задания для самоконтроля

1. Что такое договор купли-продажи?
2. Каковы отличительные особенности договора розничной купли-продажи?
3. Что такое договоры поставки и контрактации? В чем они сходны и чем отличаются друг от друга?
4. Каковы особенности договора продажи недвижимости?
5. Дайте краткую характеристику договора мены.
6. Что такое договор дарения?
7. Каковы правовые последствия договора ренты и его основных разновидностей?
8. Что такое договор аренды (имущественного найма)?
9. Что такое договор подряда? Какие права и обязанности из него возникают?
10. Какова специфика договора бытового подряда?
11. Каковы отличительные особенности договора строительного подряда?
12. Какие договоры называются договорами возмездного оказания услуг? Чем отличается оказание услуг от производства работ?
13. Что такое договор перевозки?
14. Какие права и обязанности возникают из договора хранения?
15. Какие существуют виды договоров на оказание банковских услуг?
16. Что такое договор поручения? Что такое договор комиссии? Чем они похожи и чем друг от друга отличаются?
17. Какой договор называется договором простого товарищества?

Литература

1. Белов, В. А. Гражданское право : учебник / В. А. Белов. — 2-е изд. — Т. IV. Особенная часть. Относительные гражданско-правовые формы. — Кн. 1. Обязательства. — М., 2016.
2. Российское гражданское право : учебник / под ред. Е. А. Суханова. — 2-е изд. — Т. 2. Обязательственное право. — М., 2011.