



# Основы гражданского, жилищного и земельного законодательства

СКИФ



Кафедра «Городское строительство и хозяйство»

## Лекционный курс

Автор

Тимошенко М.С.

## **Аннотация:**

Лекционный курс предназначен для углубленного изучения комплекса правовых норм, составляющих гражданское, жилищное и земельное законодательства, и практику их применения. Предназначен для бакалавров всех форм обучения, по направлению подготовки 08.03.01 «Строительство» профиля «Экспертиза и управление недвижимостью».



**Автор – Тимошенко Маргарита Савельевна**

**Доцент кафедры «Городское строительство и хозяйство»**

**Сфера научных интересов – Управление**

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА .....	7
1.1. Гражданское право как отрасль российского права. Предмет и метод гражданского права. ....	7
1.2. Принципы и функции гражданского права. ....	8
1.3. Гражданское законодательство. Источники гражданского права.....	10
1.4. Гражданские правоотношения. Понятия, элементы и особенности гражданских правоотношений.....	11
1.5. Граждане (физические лица) как субъекты гражданских правоотношений. ....	12
1.6. Юридические лица как субъекты гражданских правоотношений.....	16
1.7. Государство, государственные и муниципальные образования как субъекты гражданских правоотношений. ....	17
1.8. Объекты гражданских прав.....	18
2. СДЕЛКИ.....	21
2.1. Сделки. Понятие и виды сделок.....	21
2.2. Условия действительности и недействительности сделок .....	22
2.3. Понятия и основания недействительности сделок.....	22
2.4. Последствия недействительности сделок.....	24
2.5. Формы сделок. Нотариальное удостоверение и государственная регистрация сделок.....	25
3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА .....	26
3.1. Общая характеристика права собственности .....	26
3.2. Субъекты права собственности.....	27
3.3 Основания возникновения права собственности .....	29
3.4. Основания прекращения права собственности .....	31
4. ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ.....	34
4.1.Понятия и основания возникновения общей собственности. ....	34
4.2.Особенности права общей собственности. ....	35
5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ .....	37

5.1. Право собственности на землю .....	37
5.2. Земельные участки общего пользования. Доступ на земельный участок .....	37
5.3. Застройка земельного участка. ....	37
5.4. Право пользования земельным участком собственником недвижимости.....	39
5.5. Переход права на земельный участок при отчуждении находящихся на нем зданий или сооружений.....	39
5.6. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.....	40
5.7. Сервитут .....	40
5.8. Выкуп земельного участка для государственных и муниципальных нужд. ....	41
5.9. Изъятие земельного участка. ....	43
6. ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.....	44
6.1. Общие положения о договоре. Понятие и функции договора.....	44
6.2. Свобода договора.....	45
6.3. Виды договоров. Предварительный договор. ....	46
6.4. Содержание договора .....	49
6.5. Договор купли продажи. Общая характеристика, права и обязанности. ....	50
6.6 Договор розничной купли-продажи. Форма договора. Цена и оплата товара.....	52
6.7. Договор поставки товара. Договор поставка товара для государственных и муниципальных нужд.....	53
6.8. Договор поставки товаров. Договор энергосбережения.....	57
6.9. Договор продажи недвижимости.....	60
6.10. Форма договора продажи недвижимости .....	62
6.11. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость.....	62
6.12. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости. ....	62

6.13. Предмет в договоре продажи недвижимости.....	63
6.14. Цена в договоре продажи недвижимости. ....	66
6.15.Порядок передачи недвижимости. Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества.....	67
6.16.Особенности продажи жилых помещений.....	68
6.17. Договор продажи предприятия. Форма и государственная регистрация договора. Переход права собственности на предприятие .....	68
6.18. Договор мены .....	70
6.19.Договор дарения. ....	72
6.20.Рента. Пожизненное содержание с иждивением. ....	74
6.21. Аренда.....	79
Библиографический список .....	89

## **ВВЕДЕНИЕ**

Данная учебная дисциплина направлена на углубленное изучение комплекса правовых норм, составляющих гражданское, жилищное и земельное законодательства, и практику их применения.

Настоящее учебное пособие предназначено для студентов высших учебных заведений, по направлению «Строительство» профиля «Экспертиза и управление недвижимостью» при изучении дисциплины «Основы гражданского, жилищного и земельного законодательства». Учебное пособие подготовлено в соответствии с Государственным образовательным стандартом высшего профессионального образования по курсу «Основы гражданского, жилищного и земельного законодательства» на основе действующего законодательства и нормативных актов с учетом последних изменений и дополнений в законодательстве.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

### 1.1. Гражданское право как отрасль российского права.

#### Предмет и метод гражданского права.

Деление права на отдельные отрасли осуществляется с помощью двух критериев: предмета и метода правового регулирования.

Гражданское право является частным правом, регулирует отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности их участников (ст. 2 ГК РФ),

Круг отношений, регулируемых гражданским правом, законодательно закреплен в ст. 2 ГК РФ. Предмет гражданско-правового регулирования составляют две группы отношений:

1) имущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности их участников;

2) личные неимущественные отношения, связанные с имущественными, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности их участников.

Под методом права понимается совокупность приемов и способов, посредством которых право воздействует на общественные отношения. В гражданском праве используется метод децентрализованного, диспозитивного регулирования.

Децентрализация выражается в том, что регулирование гражданских отношений осуществляется не только нормативными актами, исходящими от государства, но также и актами участников гражданского оборота (соглашениями, односторонними сделками).

Гражданско-правовой метод является дозволительным и имеет следующие особенности: 1) это метод юридического равенства сторон; 2) основан на принципах: автономия воли, имущественная самостоятельность сторон, судебная защита гражданских прав; 3) имущественный, компенсационно-восстановительный характер гражданско-правовой ответственности; 4) диспозитивный характер большинства гражданско-правовых норм. В то же время в гражданском праве используется также императивный метод регулирования.

Для гражданско-правового метода в наибольшей степени характерен прием диспозитивного регулирования. Значительное количество гражданско-правовых норм носит диспозитивный характер. Это означает, что стороны могут своим соглашением исключить применение диспозитивной нормы либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней (п. 4 ст. 421 ГК РФ). Одним из признаков диспозитивной нормы является оговорка «если иное не установлено договором (соглашением сторон)».

## 1.2. Принципы и функции гражданского права.

Принципы гражданского права – это выраженные в нормах права основополагающие, руководящие начала, выражающие его сущность и направляющие развитие и функционирование всех элементов системы гражданского права. Основные начала гражданского права законодательно закреплены в ст. 1 ГК РФ.

### **Принципы отрасли гражданского права (ст. 1, 2, 10 ГК РФ):**

- 1) принцип дозволительной направленности гражданско-правового регулирования;
- 2) юридическое равенство участников гражданских правоотношений;
- 3) автономия воли участников отношений;
- 4) неприкосновенность всех форм собственности;
- 5) свобода договора;
- 6) принцип диспозитивности;
- 7) принцип беспрепятственного осуществления гражданских прав;
- 8) недопустимость произвольного вмешательства кого-либо в частные дела;
- 9) недопустимость злоупотребления гражданским правом;
- 10) обеспечение восстановления нарушенных прав;
- 11) судебная защита гражданских прав;
- 12) принцип свободного перемещения товаров, услуг и финансовых средств на территории Российской Федерации.

Принцип юридического равенства участников гражданских правоотношений означает равенство их воли, ни одна из сторон в гражданском правоотношении не может только по занимаемому ею положению предопределять поведение другой. Субъекты гражданского права, имеющие одинаковый правовой статус, наделяются равной правоспособностью. Публичные образования (РФ, ее субъекты, муниципальные образования) участвуют в гражданских правоотношениях на равных началах с другими участниками – гражданами и юридическими лицами (п. 1 ст. 124 ГК РФ).

Принцип неприкосновенности собственности является конституционным принципом, получившим отраслевую конкретизацию в гражданском праве. Согласно ч. 3 ст. 35 Конституции РФ никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Принцип свободы договора является частным проявлением диспозитивности в гражданском праве. Согласно п. 2 ст. 1 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. Участники гражданского оборота, как правило, свободны в решении вопроса о заключении договора, в выборе контрагента. Они самостоятельно, исходя из своих интересов, выбирают вид заключаемого ими договора, могут заключать договоры, не предусмотренные правом, либо договоры, содержащие элементы нескольких договоров, – смешанные договоры (ст. 421 ГК РФ).

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

Принцип недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела означает, что ни государственные, муниципальные органы, ни частные лица не могут вмешиваться, во-первых, в экономическую деятельность граждан и юридических лиц, во-вторых, в частную жизнь граждан при отсутствии законного основания. Основания для вмешательства должны определяться федеральным законом исходя из необходимости защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (абз. 2 п. 2 ст. 1 ГК РФ).

Принцип необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав и обеспечения восстановления нарушенных прав означает запрет на воспрепятствование осуществлению гражданских прав.

Принцип судебной защиты гражданских прав. Государство обеспечивает защиту нарушенных или оспариваемых гражданских прав.

Принцип единства экономического пространства (ст. 8 Конституции РФ, п. 3 ст. 1 ГК РФ). На территории РФ товары, работы и услуги перемещаются свободно, не допускается создание препятствий для их перемещения внутри Российского государства.

Под функциями гражданского права понимаются основные направления его воздействия на общественные отношения. Право в целом выполняет две основные функции: регулятивную и охранительную. Гражданское право выполняет те же функции, но конкретизированные применительно к особенностям предмета и метода данной отрасли права.

С учетом того что гражданское право императивно нормирует лишь основополагающие моменты возникновения и функционирования гражданских отношений, допускает их автономное индивидуальное регулирование и существование отношений, прямо не предусмотренных нормами гражданского права, оно выполняет функцию организации общественных отношений.

Охранительная функция включает в себя два компонента. Во-первых, предупреждение правонарушений –охранительно-предупредительная (превентивная) функция. Она реализуется, если субъекты правоотношений надлежащим образом исполняют свои активные обязанности и воздерживаются от совершения запрещенных действий.

Если же правонарушение уже произошло, вступает в действие второй компонент – защита нарушенных гражданских прав. С учетом эквивалентно-возмездного характера отношений, регулируемых гражданским правом, меры гражданско-правовой защиты носят в основном имущественный характер и направлены на восстановление положения потерпевшего субъекта, существовавшего до правонарушения.

### 1.3. Гражданское законодательство. Источники гражданского права.

Гражданское законодательство состоит из Гражданского кодекса Российской Федерации и принятых в соответствии с ним иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в пунктах 1 и 2 статьи 2 ГК (п. 2 ст. 3 ГК).

Гражданское законодательство состоит не только из законодательных, но и иных нормативных актов, содержащих нормы гражданского права (п. 3-7 ст. 3 ГК).

#### **Систему источников гражданского права образуют:**

1) Конституция РФ, закрепляющая основы гражданско-правового регулирования, которые развиваются в отраслевом законодательстве;

2) федеральные законы, которые согласно п. 2 ст. 3 ГК РФ образуют гражданское законодательство.

Главенствующее место среди федеральных законов занимает кодифицированный акт – Гражданский кодекс РФ, который принимался в 4 этапа. Часть первая ГК РФ от 30 ноября 1994 г. вступила в действие с 1 января 1995 г., часть вторая от 26 января 1996 г. вступила в действие с 1 марта 1996 г., часть третья от 26 ноября 2001 г. вступила в действие с 1 марта 2002 г., часть четвертая от 18 декабря 2006 г. вступает в силу с 1 января 2008 г.

3) указы Президента РФ не должны противоречить ГК РФ и федеральным законам;

4) постановления Правительства РФ должны соответствовать ГК РФ, федеральным законам и указам Президента РФ.

5) акты министерств и иных федеральных органов исполнительной власти.

6) акты законодательства Союза ССР сохраняют действие в Российской Федерации и являются источниками гражданского права при отсутствии регламентации соответствующего вопроса в российских нормативных актах и непротиворечии их действующему законодательству, в первую очередь ГК РФ;

7) общепризнанные принципы и нормы международного права, а также международные договоры применяются к отношениям, входящим в предмет гражданского права;

8) обычаи делового оборота являются разновидностью правового обычая, которая имеет ограниченную сферу использования – какую-либо определенную область предпринимательской деятельности.

Обычаем делового оборота признается сложившееся и широко применяемое в какой-либо области предпринимательской деятельности правило поведения, не предусмотренное законодательством, независимо от того, зафиксировано ли оно в каком-либо документе (п. 1 ст. 5 ГК РФ).

Обычай делового оборота представляет собой правило поведения, которое сложилось (т.е. достаточно определено в своем содержании) и широко применяется в какой-либо области предпринимательской деятельности. Данное правило поведения не должно быть предусмотрено законодательством, в противном случае оно перестает быть обычаем и становится нормой права. Обычай делового оборота не должен противоречить законодательным положениям или условиям договора (п. 2 ст. 5 ГК РФ).

## **1.4. Гражданские правоотношения. Понятия, элементы и особенности гражданских правоотношений.**

Гражданское правоотношение – это общественное отношение, урегулированное нормами гражданского права.

Под гражданскими правоотношениями понимаются санкционированные нормами гражданского права и обеспечиваемые принудительной силой государства общественные отношения между субъектами, которые связываются юридическими правами и обязанностями.

Имущественные и связанные с ними личные неимущественные отношения, урегулированные конкретными или общими нормами гражданского права, приобретают правовую форму и выступают в качестве гражданско-правовых отношений.

Гражданские правоотношения имеют следующие особенности:

- 1) для гражданских правоотношений характерно равенство участников;
- 2) в гражданском законодательстве не содержится исчерпывающего перечня гражданских правоотношений, поэтому государство признает и защищает и такие отношения, которые отвечают перечисленным в ст. 2 ГК РФ признакам, но прямо не предусмотрены специальными нормами гражданского права;
- 3) правоотношения носят волевой характер. Это заключается главным образом в том, что в них реализуется государственная воля, выраженная в нормах права;
- 4) меры гражданско-правовой ответственности имеют целью защиту прав потерпевшего, а не наказание правонарушителя, поэтому они носят в основном имущественный, а не личный характер.

Структура гражданского правоотношения, элементами которой являются участники (субъекты) правоотношения, связанные между собой правами и обязанностями, составляющими содержание гражданского правоотношения, а также общим объектом, который является причиной завязывания данных отношений.

Элементами гражданского правоотношения являются субъекты, объект и содержание.

Субъекты гражданских правоотношений подразделяются на 3 группы.

1. Физические лица (граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства).

2. Юридические лица (российские и иностранные). Согласно абз. 4 п. 1 ст. 2 ГК РФ правила, установленные гражданским законодательством, применяются к отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, если иное не предусмотрено федеральным законом.

3. Публичные образования (Российская Федерация, субъекты Федерации, муниципальные образования), которые участвуют в гражданском правоотношении на равных началах с другими лицами, а не в качестве властных субъектов.

Указанные субъекты могут участвовать в гражданских правоотношениях в силу того, что государство наделяет их такой способностью (гражданской

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

правосубъектностью). Под объектом правоотношения понимают то, по поводу чего складывается данное правоотношение, то, на что оно направлено.

Следующим элементом гражданского правоотношения является объект.

Объект правоотношения, это различные блага, способные удовлетворять потребности субъектов, по поводу которых они и вступают в правоотношения (множественность объектов).

Гражданский кодекс РФ закрепил следующие объекты гражданских правоотношений:

- 1) имущество;
- 2) действия (работы, услуги и др.);
- 3) нематериальные блага, среди которых особо выделяются результаты интеллектуальной деятельности и информация.

Основные виды гражданских правоотношений:

- 1) имущественные отношения – это правоотношения по поводу владения, пользования и распоряжения вещами, а также иные отношения, связанные с передачей материальных объектов. Основные признаки: волевой характер; возникают по поводу какого-либо материального блага (вещи), совершение действия имущественного характера; имеют экономическое содержание; это товарно-денежные (имущественно-стоимостные) отношения; как правило, являются возмездными.

Имущественные отношения подразделяются на вещные и обязательственные.

- 2) личные неимущественные отношения – это общественные отношения, складывающиеся по поводу нематериальных благ (неимущественных прав), в которых выражается индивидуализация личности (гражданина, юридического лица) или оценка ее нравственных и иных социальных качеств. Гражданское право регулирует только те личные неимущественные отношения, которые связаны с имущественными, а применительно к тем личным не имущественным отношениям, которые не связаны с имущественными – выполняет охранительную функцию, в том числе предусматривает способы и порядок их защиты (см. п. 2 ст. 2 ГК РФ).

### **1.5. Граждане (физические лица) как субъекты гражданских правоотношений.**

Имя и место жительства гражданина. Гражданин как субъект права индивидуализируется при помощи имени (ст. 19 ГК РФ) и места жительства (ст. 20 ГК РФ). Имя гражданина дается при рождении, включает фамилию и собственно имя, а также отчество, если иное не вытекает из закона или национального обычая. Имя дается ребенку по соглашению родителей, отчество присваивается по имени отца, фамилия определяется фамилией родителей.

Гражданин приобретает и осуществляет права и обязанности под своим именем, не допускается участие в гражданских правоотношениях под именем другого лица.

Гражданин вправе переменить свое имя в порядке, установленном ст. ст. 58 – 63 Федерального закона от 15 ноября 1997 г. N 143-ФЗ "Об актах гражданского

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

состояния". Перемена имени регистрируется органом записи актов гражданского состояния по месту жительства или по месту государственной регистрации рождения лица по его заявлению. Право на перемену имени предоставляется лицу, достигшему 14-летнего возраста. Причем несовершеннолетнему, не приобретшему полной дееспособности, на перемену имени необходимо согласие обоих родителей, усыновителей или попечителя, при отсутствии такого согласия перемена имени осуществляется на основании решения суда.

Местом жительства гражданина признается место, где он постоянно или преимущественно проживает (п. 1 ст. 20 ГК РФ). Местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14 лет, признается место жительства их законных представителей – родителей, усыновителей или опекунов. Местом жительства недееспособных граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их опекунов.

Правоспособность гражданина. Под правоспособностью понимается способность иметь гражданские права и нести обязанности. Правоспособность гражданина возникает в момент его рождения и прекращается смертью (п. п. 1, 2 ст. 17 ГК РФ).

Граждане могут иметь любые гражданские права и обязанности, не запрещенные законом и не противоречащие общим началам и смыслу гражданского законодательства.

Содержание правоспособности конкретизируется в ст. 18 ГК РФ, согласно которой граждане могут: иметь имущество на праве собственности; наследовать и завещать имущество; совершать любые не противоречащие закону сделки и участвовать в обязательствах; иметь права авторов произведений науки, литературы и искусства, изобретений и иных охраняемых законом результатов интеллектуальной деятельности; заниматься предпринимательской и любой иной не запрещенной законом деятельностью; создавать юридические лица самостоятельно или совместно с другими гражданами и юридическими лицами; избирать место жительства. Следует подчеркнуть, что этот перечень не носит исчерпывающего характера.

Дееспособность гражданина. Под дееспособностью понимается способность своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская дееспособность) возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, то есть по достижении восемнадцатилетнего возраста (ст. 21 ГК РФ).

Дееспособность представляет собой возможность осуществлять правоспособность, права и обязанности своими собственными действиями.

В содержании дееспособности выделяют два основных элемента: сделкоспособность (способность самостоятельного совершения сделок) и деликтоспособность (способность нести самостоятельную гражданско-правовую ответственность). Полностью дееспособный гражданин несет самостоятельную имущественную ответственность: отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, в том числе долей в имуществе, находящемся в общей собственности (ст. 24 ГК РФ).

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

Гражданская дееспособность возникает в полном объеме по достижении 18-летнего возраста. Однако закон определяет случаи, когда гражданин становится полностью дееспособным до достижения указанного возраста.

Во-первых, в случае вступления в брак в соответствии со ст. 13 СК РФ (при наличии уважительных причин с разрешения органа местного самоуправления по просьбе лиц, достигших возраста 16 лет; до достижения возраста 16 лет в виде исключения с учетом особых обстоятельств – в случаях, установленных законами субъектов РФ).

Во-вторых, в результате эмансипации – объявления несовершеннолетнего полностью дееспособным (ст. 27 ГК РФ). Для эмансипации необходимо наличие следующих условий в совокупности: во-первых, достижение несовершеннолетним 16-летнего возраста; во-вторых, несовершеннолетний должен работать по трудовому договору или с согласия родителей, усыновителей или попечителя заниматься предпринимательской деятельностью. Эмансипация производится либо по решению органа опеки и попечительства – с согласия обоих родителей, усыновителей или попечителя, либо по решению суда – при отсутствии такого согласия.

До достижения возраста 18 лет несовершеннолетние по мере психического созревания наделяются определенным объемом дееспособности. В жизни несовершеннолетнего закон выделяет три возрастных этапа:

1. Малолетние до 6 лет полностью недееспособны.

2. Малолетние с 6 до 14 лет наделяются ограниченной способностью к совершению сделок (частично дееспособные). По общему правилу за несовершеннолетних, не достигших 14 лет, сделки могут совершать от их имени только их законные представители – родители, усыновители или опекуны. Такие сделки должны совершаться в интересах несовершеннолетних, за соблюдением которых осуществляется контроль органами опеки и попечительства (п. п. 2 и 3 ст. 37 ГК РФ)

3. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет наделяются способностью не только к совершению некоторых сделок, но и к несению имущественной ответственности (не полностью дееспособные).

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет совершают сделки с письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя.

Без согласия законных представителей несовершеннолетние, помимо сделок, которые они могли совершать до 14 лет, могут также самостоятельно совершать действия, указанные в п. 2 ст. 26 ГК РФ:

а) распоряжаться своими заработком, стипендией и иными доходами;

б) осуществлять права автора произведения науки, литературы или искусства, изобретения или иного охраняемого законом результата своей интеллектуальной деятельности;

в) в соответствии с законом вносить вклады в кредитные учреждения и распоряжаться ими.

Кроме того, несовершеннолетние могут с согласия своих законных представителей заниматься предпринимательской деятельностью. По

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

достижении возраста шестнадцати лет они вправе быть членами кооперативов в соответствии с законами о кооперативах.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет самостоятельно несут имущественную ответственность по сделкам, совершенным ими в рамках своей дееспособности. За причиненный ими вред такие несовершеннолетние самостоятельно несут ответственность на общих основаниях (п. 1 ст. 1074 ГК РФ). При отсутствии у несовершеннолетнего доходов или иного имущества, достаточных для возмещения вреда, вред возмещают законные представители несовершеннолетнего, если не докажут, что вред возник не по их вине.

Дееспособность гражданина может быть ограничена либо гражданин может быть признан недееспособным только на основании судебного решения, принимаемого в порядке, установленном главой 31 ГПК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 30 ГК РФ для ограничения полной дееспособности необходимо два взаимосвязанных условия: 1) гражданин злоупотребляет спиртными напитками или наркотическими средствами; 2) вследствие этого он ставит свою семью в тяжелое материальное положение.

Над ограниченно дееспособным лицом устанавливается попечительство. Он вправе самостоятельно совершать мелкие бытовые сделки, а также сделки, не связанные с распоряжением имуществом (сделки по выполнению работ и услуг). Совершать сделки по распоряжению имуществом, в том числе денежными средствами, непосредственно самому получать заработок, пенсию и иные доходы он может лишь с согласия попечителя.

Гражданин признается недееспособным при наличии двух взаимосвязанных условий: 1) гражданин страдает психическим расстройством; 2) вследствие этого он не может понимать значения своих действий или руководить ими.

Над гражданином, признанным недееспособным, устанавливается опека. Все сделки от его имени совершает опекун.

Опека и попечительство. Все граждане с момента рождения способны иметь гражданские права и обязанности, однако не все могут самостоятельно приобретать и осуществлять их ввиду полного или частичного отсутствия у них дееспособности.

Опека устанавливается над двумя категориями граждан: малолетними и гражданами, признанными судом недееспособными вследствие психического расстройства. Опекун совершает от имени и в интересах своих подопечных все необходимые сделки (ст. 32 ГК РФ).

Попечительство устанавливается, во-первых, над несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет, во-вторых, над гражданами, ограниченными судом в дееспособности вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами (п.1 ст. 33 ГК РФ).

Объем полномочий попечителей уже, чем у опекунов. Они дают согласие на совершение тех сделок, которые граждане, находящиеся под попечительством, не вправе совершать самостоятельно. Попечители оказывают подопечным содействие в осуществлении ими своих прав и исполнении обязанностей, а также охраняют их от злоупотреблений со стороны третьих лиц (п.2 ст. 33 ГК РФ).

Опекунами и попечителями могут быть: во-первых, совершеннолетние и дееспособные граждане, с их согласия назначаемые органом опеки и

попечительства, во-вторых, воспитательные, лечебные учреждения, учреждения социальной защиты населения (п.1, 2 ст. 35 ГК РФ).

## **1.6. Юридические лица как субъекты гражданских правоотношений**

Юридическое лицо – созданная в установленном законом порядке организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде (п. 1 ст. 48 ГК РФ).

В зависимости от основной цели создания и деятельности, все юридические лица делятся на: 1) коммерческие организации – это те юридические лица, которые преследуют извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности (п. 1 ст. 50 ГК РФ). Они создаются в следующих организационно-правовых формах: хозяйственные товарищества, хозяйственные общества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия (п. 2 ст. 50 ГК РФ). Перечень этот является исчерпывающим. 2) некоммерческие организации – те юридические лица, которые не имеют в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющие полученную прибыль между участниками (п. 1 ст. 50 ГК РФ). Они создаются в формах: потребительские кооперативы, общественные или религиозные организации (объединения), финансируемые собственником учреждения, благотворительные и иные фонды, в других формах, предусмотренных законом (п. 3 ст. 50 ГК РФ).

Юридическое лицо может быть создано путем учреждения вновь и путем реорганизации существующего юридического лица. В соответствии с п. 2 ст. 51 ГК РФ юридическое лицо считается созданным с момента его государственной регистрации.

Государственная регистрация юридических лиц осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 8 августа 2001 г. N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей". С 1 июля 2002 г. государственную регистрацию юридических лиц осуществляют органы Федеральной налоговой службы. Данные государственной регистрации включаются в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ), открытый для всеобщего ознакомления.

Юридическое лицо действует на основании устава, либо учредительного договора и устава, либо только учредительного договора (п. 1 ст. 52 ГК РФ).

Признак имущественной обособленности юридического лица означает наличие у него имущества на праве собственности либо на ограниченных вещных правах хозяйственного ведения или оперативного управления. Первоначальным, стартовым имуществом юридического лица является уставный капитал (складочный капитал, паевой фонд или уставный фонд), который формируется за счет вкладов учредителей. В дальнейшем имущество увеличивается за счет занятия предпринимательской деятельностью и других источников.

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

Признак самостоятельной имущественной ответственности заключается в том, что юридическое лицо отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, на которое может быть наложено взыскание (п. 1 ст. 56 ГК РФ).

Юридическое лицо имеет свое наименование, содержащее указание на его организационно-правовую форму (п. 1 ст. 54 ГК РФ).

Место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации. Государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа (п. 2 ст. 54 ГК РФ).

Реорганизация юридического лица может быть добровольной и принудительной. Добровольная реорганизация осуществляется по решению учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами (п. 1 ст. 57 ГК РФ).

Ликвидация юридического лица влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам (п. 1 ст. 61 ГК РФ).

### **1.7. Государство, государственные и муниципальные образования как субъекты гражданских правоотношений.**

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации: республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений – гражданами и юридическими лицами (п. 1 ст. 124 ГК РФ).

От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности (п. 1, 2 ст. 125 ГК РФ).

Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование отвечают по своим обязательствам принадлежащим им на праве собственности имуществом, кроме имущества, которое закреплено за созданными ими юридическими лицами на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также имущества, которое может находиться только в государственной или муниципальной собственности (п. 1 ст. 126 ГК РФ).

Особенности участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в гражданском обороте (ст. 124 – 127 ГК РФ): 1) они не используют свои публично-властные полномочия, за исключением случаев, предусмотренных гражданским законодательством; 2) к отношениям с их участием применяются нормы, относящиеся к юридическим лицам, если иное не вытекает из закона или особенности данных субъектов; 3) от имени данных субъектов права и обязанности приобретают их органы либо специально уполномоченные на то граждане и юридические лица; 4) участвуют в гражданском обороте в двух формах: непосредственной и опосредованной; 5) участвуют в ряде специфических гражданско-правовых отношениях, в которых участие физических

и юридических лиц невозможно; б) в их имуществе выделяют казну, т.е. имущество, не распределенное между государственными и муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями; 7) имеют особенности ответственности. Российская Федерация обладает иммунитетом в отношении с иностранными государствами, иностранными физическими и юридическими лицами.

## 1.8. Объекты гражданских прав

Под объектами гражданских прав понимаются те блага (как материальные, так и нематериальные), по поводу которых складываются гражданские правоотношения. Правовое регулирование объектов гражданских прав осуществляется подразделом 3 раздела 1 ГК РФ.

В соответствии со ст. 128 ГК РФ выделяются следующие виды объектов гражданских прав:

- 1) имущество – вещи, включая деньги и ценные бумаги, а также имущественные права;
- 2) работы и услуги (действия);
- 3) результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность, информация);
- 4) нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Вещи делятся на недвижимые и движимые. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ).

Особым объектом недвижимости является предприятие, которое представляет собой имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 132 ГК РФ).

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

Права на недвижимое имущество возникают, переходят и прекращаются с момента их государственной регистрации. Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами(п.1 ст. 131 ГК РФ)..

Государственная регистрация, перехода и прекращения права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи , ограничения этих прав осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Вещи могут быть потребляемыми и непотребляемыми. Потребляемыми являются вещи, которые в процессе их использования прекращают свое существование (например, продукты питания) или изменяют свои свойства (например, стройматериалы, перерабатываемое сырье). Непотребляемыми считаются вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования в течение достаточно длительного времени (оборудование, здания, транспортные средства и т.д.). Данную классификацию необходимо учитывать при квалификации договорных отношений (например, в аренду может быть передана только непотребляемая вещь).

Различают также вещи делимые и неделимые (ст. 133 ГК РФ). Делимой признается вещь, которая в результате раздела не меняет своего назначения, любая ее часть может выполнять ту же функцию, что и вещь в целом (например, продукты питания). Неделимой считается вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения. Эта классификация имеет значение при разделе объектов общей собственности (ст. 252 ГК РФ), при определении характера обязательств, возникающих по поводу таких вещей (п. 1 ст. 322 ГК РФ).

Если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь) (ст. 134 ГК РФ).

Вещи могут соотноситься как главная вещь и принадлежность (ст. 135 ГК РФ). Принадлежностью считается вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением. По общему правилу принадлежность следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

Ценная бумага – это документ, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и обязательных реквизитов, имущественные права, осуществление или передача которых возможна только при его предъявлении. С передачей ценной бумаги переходят все удостоверяемые ею права в совокупности (см. п. 1 ст.142 ГК РФ). Виды: ценные бумаги на предъявителя; именные ценные бумаги; ордерные ценные бумаги; бездокументарные ценные бумаги.

### Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

Нематериальные блага – это такие объекты гражданских прав, которые не имеют экономического содержания, денежной оценки, направлены на индивидуализацию личности, принадлежат лицу от рождения или в силу закона, неотделимы от личности их носителя и неотчуждаемы каким-либо способом. К ним относятся: жизнь и здоровье, достоинство личности, личная неприкосновенность, честь и доброе имя, деловая репутация и другие признаваемые и охраняемые действующим законодательством личные неимущественные права и нематериальные блага (см. п. 2 ст. 2 и ст. 150 ГК РФ).

## 2. СДЕЛКИ

### 2.1. Сделки. Понятие и виды сделок

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153 ГК РФ). Сделки являются одним из важнейших юридических фактов в гражданском праве.

1. Сделка представляет собой действие, т.е. юридический факт, происходящий по воле человека.

2. Сделка – это действие правомерное. Ее содержание должно соответствовать нормативным требованиям, только в этом случае она признается и защищается государством в качестве юридического факта, порождающего гражданско-правовые последствия.

3. Сделка – это действие, которое характеризуется специальной направленностью на возникновение, изменение или прекращение гражданских правоотношений.

Сделка порождает правовые последствия непосредственно для лиц, ее совершающих. Они становятся участниками гражданского правоотношения, возникшего из сделки.

Таким образом, сделка это правомерное юридическое действие одного или нескольких праводеспособных субъектов гражданских правоотношений, совершенное в установленной законом или их соглашением форме, соответствующее подлинной воле субъектов и приводящее к желаемым правовым последствиям, на достижение которых оно было направлено.

Сделки классифицируются на односторонние, двухсторонние и многосторонние. Односторонними являются сделки, для совершения которых необходимо и достаточно волеизъявления одного лица (например, завещание, доверенность). Двухсторонние и многосторонние сделки называются договорами, для их заключения необходимо согласованное волеизъявление соответственно двух или нескольких сторон. Большинство договоров – это двухсторонние сделки (купля-продажа, подряд, аренда и др.) (ст. 154 – 156, 420 ГК РФ);.

Различают сделки возмездные и безвозмездные. Возмездной признается сделка, по которой сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей (например, подрядчик за выполнение работы получает вознаграждение). Безвозмездная сделка – это сделка, по которой одна сторона предоставляет что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления (например, договоры дарения, безвозмездного пользования имуществом) (ст. 423 ГК РФ);.

Сделки подразделяются на консенсуальные и реальные. Консенсуальные сделки считаются заключенными с момента достижения сторонами соглашения (консенсуса) по всем существенным условиям. Для признания реальных сделок заключенными необходимо не только соглашение сторон, но и передача вещи (например, договор займа заключен только с момента передачи денежных средств заемщику заимодавцем).

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

Различают также односторонне обязывающие и взаимные сделки. В односторонне обязывающих сделках одна сторона несет обязанности, а другая наделяется правами (например, по договору займа и другим реальным договорам сторона, передавшая имущество, приобретает права, а на сторону, получившую имущество, возлагаются обязанности). Во взаимных сделках каждая из сторон обладает и правами, и обязанностями (например, по договору купли-продажи продавец обязан передать вещь и имеет право на получение денежных средств, в свою очередь, покупатель обязан уплатить покупную цену и вправе требовать передачи ему вещи).

### **2.2. Условия действительности и недействительности сделок**

Условия действительности сделок. Элементы сделки: субъект (субъекты); объект; внутренняя воля субъекта; волеизъявление; основания сделки.

Сделка является действительной, если она отвечает требованиям, предъявляемым к таким ее элементам, как субъекты сделки; субъективная сторона сделки; содержание сделки; форма сделки.

Действительность сделки – это соответствие сделки правовым требованиям, следствием чего является возможность достижения правового результата, на который была направлена сделка.

Условия действительности гражданско-правовой сделки: должна соответствовать закону и иным правовым актам, а также основам правопорядка и нравственности; соблюдение требований закона о правоспособности и дееспособности участников сделки; соблюдение установленной законом формы сделки (см. ст. 158-165 ГК РФ); соответствие воле участников сделки их волеизъявлению, свободное формирование воли.

### **2.3. Понятия и основания недействительности сделок**

Понятие и основания недействительности сделок. Недействительная сделка – это сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов (ст. 168 ГК РФ); это сделка, которая не порождает желаемого правового результата, а при определенных условиях влечет возникновение неблагоприятных для сторон последствий; такая сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью (см. п. 1 ст. 167 ГК РФ).

Виды недействительных сделок: ничтожные (ст. 168-172 ГК РФ) и оспоримые (ст. 168, 173-179 ГК РФ).

Ничтожной называется сделка, которая является изначально недействительной в силу закона, независимо от наличия судебного признания ее недействительности, независимо от желания ее сторон.

Оспоримой называется сделка, которая недействительна в силу признания ее таковой судом по требованию уполномоченного лица, которое может быть предъявлено в течение одного года со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

Сделки с пороками субъективной стороны можно подразделить на две группы:

1) сделки, в которых подлинная воля субъекта не соответствует волеизъявлению;

2) сделки с дефектным формированием внутренней воли.

К первой группе относятся следующие виды сделок.

Фиктивные сделки – мнимые и притворные (ст. 170 ГК РФ). Мнимая сделка – это сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия. В мнимой сделке по существу имеется одно только волеизъявление, в основе которого нет воли совершить ее иначе как только для виду. Стороны стремятся создать видимость совершения сделки и ее правовых последствий для третьих лиц. Мнимые сделки являются ничтожными. Как правило, это сделки, влекущие переход права собственности на имущество. Они совершаются с целью уменьшить состав имущества субъекта, например, в ожидании обращения взыскания на это имущество по его долгам и т.д.

Притворная сделка – это сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку. Цель прикрыть другую сделку может быть обусловлена тем, что прикрываемая сделка противоречит закону либо с ее заключением закон связывает какие-либо неблагоприятные для сторон последствия (например, связанные с налогообложением). В притворной сделке, так же как и в мнимой, имеет место несоответствие воли и волеизъявления. Согласно п. 2 ст. 170 ГК РФ притворная сделка является ничтожной.

Сделки, совершенные под влиянием насилия, угрозы (ст. 179 ГК РФ), являются оспоримыми, волеизъявление в них также не соответствует подлинной воле субъекта, оно осуществляется вынужденно. Порок сделок, совершенных в результате злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной (ст. 179 ГК РФ), выражается в том, что представитель действует в ущерб интересам представляемого, вследствие этого волеизъявление представителя не соответствует воле представляемого.

Сделки, совершенные гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими (ст. 177 ГК РФ), совершаются дееспособными гражданами, которые вследствие заболевания, алкогольного или наркотического опьянения либо иного болезненного состояния психики не могут понимать характер совершаемой ими сделки, поэтому волеизъявление субъекта не отражает его подлинной воли. Эти сделки являются оспоримыми, могут быть признаны судом недействительными по иску самого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате их совершения.

Ко второй группе сделок – сделок с дефектным формированием внутренней воли – относятся сделки, совершенные под влиянием заблуждения (ст. 178 ГК РФ), под влиянием обмана и кабальные сделки (ст. 179 ГК РФ).

Сделка, совершенная под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение, отнесена к категории недействительных сделок, поскольку воля лица сформирована под влиянием неправильных, не соответствующих действительности представлений о сделке. Такая сделка является оспоримой,

она может быть признана недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения.

Сделка, совершенная под влиянием обмана, отличается от сделки, совершенной под влиянием заблуждения, тем, что одно лицо сознательно вызывает у другого неправильное представление о каком-либо моменте, имеющем решающее значение для совершения контрагентом сделки. Обман – это умышленное поведение субъекта, которое может быть активным (сообщает ложные сведения или подтверждает уже сложившееся неправильное представление лица) либо пассивным (воздерживается от опровержения неправильных представлений лица, умалчивает об обстоятельствах, зная о которых контрагент отказался бы от заключения сделки). Это поведение специально направлено на введение контрагента в заблуждение с целью побудить его к заключению сделки. Если лицо добросовестно заблуждалось относительно соответствия действительности сообщаемых им сведений, то такое поведение не может квалифицироваться как обман, а рассматривается как совершенная под влиянием заблуждения..

Кабальная сделка – это сделка, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась.

## 2.4. Последствия недействительности сделок

Последствия недействительности сделок Виды последствий недействительности сделок:

1. Двусторонняя реституция. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах – если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (см. п. 2 ст. 167 ГК РФ);

2. Односторонняя реституция. При наличии умысла лишь у одной из сторон такой сделки все полученное ею по сделке должно быть возвращено другой стороне, а полученное последней либо причитавшееся ей в возмещение исполненного взыскивается в доход Российской Федерации (абз. 3 ст. 169 ГК РФ);

3. Недопущение реституции. При наличии умысла у обеих сторон такой сделки – в случае исполнения сделки обеими сторонами – в доход Российской Федерации взыскивается все полученное ими по сделке, а в случае исполнения сделки одной стороной с другой стороны взыскивается в доход Российской Федерации все полученное ею и все причитавшееся с нее первой стороне в возмещение полученного (абз. 2 ст. 169 ГК РФ);

4. Возмещение реального ущерба. Дееспособная сторона обязана, кроме того, возместить другой стороне понесенный ею реальный ущерб, если дееспособная сторона знала или должна была знать о недееспособности другой стороны (абз. 3 п. 1 ст. 171) и другие виды последствий, предусмотренные законом.

## **2.5. Формы сделок. Нотариальное удостоверение и государственная регистрация сделок.**

Форма сделок может быть устной и письменной. Письменная форма подразделяется на простую и нотариальную. Согласно ст. 161 ГК РФ по общему правилу в простой письменной форме должны совершаться: сделки, заключаемые между юридическими лицами; сделки юридических лиц с гражданами; сделки граждан между собой на сумму свыше 10 минимальных размеров оплаты труда; в случаях, предусмотренных законом, сделки между гражданами независимо от суммы сделки.

Сделка в письменной форме по общему правилу совершается путем составления одного документа, который содержит условия сделки и подписи.

Нотариальная письменная форма сделки обязательна, во-первых, в случаях, указанных в законе (например, в нотариальной форме совершаются завещание – п. 1 ст. 1124 ГК РФ; договор ренты – ст. 584 ГК РФ); во-вторых, в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась. Нотариальное удостоверение сделки осуществляется путем совершения на документе удостоверительной надписи нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие.

В случаях, указанных законом, для совершения сделки необходима ее государственная регистрация. Акт государственной регистрации является юридическим фактом, завершающим юридический состав, необходимый для возникновения прав и обязанностей из сделки. Государственной регистрации подлежат, во-первых, сделки с недвижимым имуществом, которые прямо указаны законом; во-вторых, сделки с движимым имуществом определенных видов; в-третьих, сделки с объектами интеллектуальной собственности, указанные в законе. Например, государственной регистрации подлежат договор аренды здания, сооружения, заключенный на срок не менее года; договор купли-продажи квартиры, предприятия. Соответственно не регистрируются договоры аренды здания, сооружения, заключенные на срок менее одного года, договоры купли-продажи иного недвижимого имущества.

## **3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА**

### **3.1. Общая характеристика права собственности**

Собственность рассматривается как экономическая категория (экономические отношения собственности) и как юридическая категория (право собственности).

Право собственности традиционно рассматривается в субъективном и объективном смысле. Право собственности в объективном смысле – это совокупность правовых норм, регулирующих отношения собственности.

Право собственности в субъективном смысле – это закрепленная законом возможность лица владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению, обеспеченная обязанностью третьих лиц воздерживаться от воздействия на чужое имущество и возможностью применения мер государственного принуждения к нарушителю.

Право собственности является вещным правом, предоставляет его носителю возможность удовлетворять свои интересы непосредственно через использование этой вещи без участия третьих лиц. Объектом права собственности может быть только индивидуально-определенная вещь, гибель которой влечет прекращение права на нее. Право собственности является абсолютным правом, оно пользуется защитой против всех и каждого, кто посягнет на него. Право собственности защищается с помощью специальных вещно-правовых исков

Содержание права собственности определено в ст. 209 ГК РФ, согласно которой собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (триада правомочий). Правомочие владения – юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства лица над вещью. Правомочие пользования – юридически обеспеченная возможность использования вещи путем извлечения из нее полезных свойств. Правомочие распоряжения – возможность определения судьбы вещи путем изменения ее принадлежности, состояния или назначения (отчуждения имущества, передачи в пользование, уничтожения, переработки, передачи в залог и т.д.).

Согласно п. 2 ст. 209 ГК РФ действия, совершаемые собственником в отношении принадлежащего ему имущества, во-первых, не должны противоречить закону и иным правовым актам. Так, закон ограничивает использование земельных участков, жилых помещений их целевым назначением, поэтому правомочия собственника должны осуществляться с учетом целевого назначения этих объектов. Не допускается бесхозяйственное обращение с жилыми помещениями, земельными участками, культурными ценностями. Во-вторых, не должны нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами не должно наносить ущерба окружающей среде.

Лица, не являющиеся собственниками, при осуществлении правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом действуют не только с

учетом требований закона, но и исходя из содержания воли собственника имущества.

Согласно ст. ст. 210 и 211 ГК РФ на собственника имущества возлагается бремя его содержания (расходы на ремонт, страхование, регистрацию и т.д.), а также риск его случайной гибели или случайного повреждения, когда гибель или повреждение имущества происходят при отсутствии чьей-либо вины, если иное не предусмотрено законом или договором.

### 3.2. Субъекты права собственности

В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (п.1 ст. 212 ГК РФ).

Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (п.2 ст. 212 ГК РФ).

Законом определяются виды имущества, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

Права всех собственников защищаются равным образом (п.4 ст. 212 ГК РФ).

Право собственности граждан и юридических лиц. В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам и юридическим лицам (п. 1 ст. 213 ГК РФ).

Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничивается, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом в целях, предусмотренных п. 2 ст. 1 ГК РФ (п. 2 ст. 213 ГК РФ).

Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям (п. 3 ст. 213 ГК РФ).

Общественные и религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды, являются собственниками приобретенного ими имущества и могут использовать его лишь для достижения целей, предусмотренных их учредительными документами. Учредители (участники, члены) этих организаций утрачивают право на имущество, переданное ими в собственность соответствующей организации. В случае ликвидации такой организации ее имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, используется в целях, указанных в ее учредительных документах (п. 4 ст. 213 ГК РФ).

Право Государственной собственности. Государственной собственностью в Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации – республикам, краям, областям, городам федерального значения,

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

автономной области, автономным округам (собственность субъекта Российской Федерации) (п.1 ст. 214 ГК РФ)..

Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью (п.2 ст. 214 ГК РФ).

Имущество, находящееся в государственной собственности, закрепляется за государственными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с настоящим (п.4 ст. 214 ГК РФ).

Право муниципальной собственности. Имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью(п.1 ст. 215 ГК РФ).

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления (1 ст. 215 ГК РФ).

Имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с ГК РФ (3 ст. 215 ГК РФ).

Средства местного бюджета и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляют муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования(4 ст. 215 ГК РФ).

Вещные права лиц, не являющихся собственниками. Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст.265);

право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст.268);

сервитуты (статьи 274, 277);

право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294) и право оперативного управления имуществом (ст. 296).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества (2 ст. 216 ГК РФ)..

Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество(п.3 ст.216ГК РФ).

Приватизация государственного и муниципального имущества.

Имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

При приватизации государственного и муниципального имущества предусмотренные настоящим Кодексом положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное (ст. 217 ГК РФ).

### 3.3 Основания возникновения права собственности

Основания возникновения и прекращения права собственности – это фактические обстоятельства, с которыми закон связывает либо возникновение права собственности у одного лица с одновременным его прекращением у другого (переход права собственности).

Поскольку право собственности возникает у лица по его воле, как правило, в результате его собственных действий, то ГК РФ говорит о приобретении права собственности.

Основания приобретения права собственности – это юридические факты, с которыми закон связывает возникновение права собственности (см. Гл. 14 ГК РФ). Они подразделяются на первоначальные (п. 1 ст. 218, ст. 220, 221, 225, 226, 230, 233, 234 и др. статьи ГК РФ) и производные (различные сделки об отчуждении имущества; по праву наследования; реорганизации юридического лица и иные основания)

К первоначальным способам приобретения права собственности относятся:

- 1) приобретение права собственности на вновь изготовленную вещь (п. 1 ст. 218), в том числе переработка (спецификация), – ст. 220 ГК РФ; приобретение права собственности на самовольную постройку (ст. 222 ГК РФ);
- 2) приобретение права собственности на плоды, продукцию, доходы (абз. 2 п. 1 ст. 218 ГК РФ);
- 3) обращение в собственность общедоступных вещей (ст. 221 ГК РФ);
- 4) приобретение права собственности на бесхозяйные вещи, в том числе приобретение права собственности на находку (ст. ст. 227 – 229 ГК РФ) и безнадзорных животных (ст. ст. 230 – 232 ГК РФ); приобретение права собственности на клад (ст. 233 ГК РФ);
- 5) приобретательная давность (ст. 234 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. Право собственности на движимые вещи возникает с момента их изготовления, на недвижимые – с момента государственной регистрации права собственности.

Спецификация (ст. 220 ГК РФ). Если вещь изготовлена лицом путем переработки не принадлежащих ему материалов, право собственности приобретается собственником материалов, если иное не предусмотрено договором.

Самовольная постройка (ст. 222 ГК РФ). Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение, возведенное с нарушением требований законодательства: на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, без получения на это необходимых разрешений либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Бесхозяйные вещи. Приобретение права собственности на бесхозяйные вещи. Согласно п. 1 ст. 225 ГК РФ бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался. По общему правилу право

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

собственности на бесхозные движимые вещи может быть приобретено в силу приобретательной давности. Однако ст. ст. 226 – 233 ГК РФ устанавливают специальные правила приобретения права собственности на бесхозные вещи, которые подлежат приоритетному применению.

В п. 3 ст. 225 ГК РФ предусмотрена возможность для приобретения права муниципальной собственности на бесхозные недвижимые вещи, для этого орган местного самоуправления должен поставить бесхозную недвижимость на учет в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию права на недвижимое имущество (по месту нахождения). По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет уполномоченный орган местного самоуправления может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Приобретательная давность. Приобретение права собственности по давности владения имуществом возможно при наличии следующих условий: 1) владение вещью должно быть беститульным, т.е. без соответствующего правового основания. Если владение осуществляется на основании какого-либо договора (аренды, ссуды, хранения) или ограниченного вещного права, то правила о приобретательной давности не применяются; 2) владение должно быть добросовестным. Для приобретательной давности не учитывается владение в результате целенаправленного завладения имуществом помимо воли собственника или иного законного владельца; 3) владение должно быть открытым, т.е. очевидным для всех третьих лиц. При этом субъект владеет имуществом как своим собственным; 4) владение должно быть непрерывным в течение срока приобретательной давности: 15 лет – для недвижимого имущества, 5 лет – для движимого имущества. В этот срок засчитывается также время, в течение которого имуществом добросовестно и открыто владел правопредшественник лица, приобретающего право собственности по давности владения (например, лицо владеет недвижимым имуществом в течение 7 лет, затем оно умирает, его наследник через 8 лет может приобрести право собственности в порядке приобретательной давности).

При соблюдении всех указанных условий владелец приобретает право собственности. Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Государственная регистрация права собственности осуществляется на основании судебного решения об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом как своим собственным.

По общему правилу право собственности на вещь возникает у приобретателя по договору с момента передачи ему этой вещи приобретателю, если иное не предусмотрено законом или договором.

Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, а также другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. В данном случае право собственности возникает с момента полной выплаты паевого взноса независимо от того, зарегистрировано это право или нет.

### 3.4. Основания прекращения права собственности

Исходя из принципа неприкосновенности собственности, закрепленного в Конституции РФ и ст. 1 ГК РФ, право собственности по общему правилу прекращается по воле самого собственника. Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, предусмотренных законом. Регламентации таких случаев в основном и посвящена глава 15 ГК РФ.

По воле собственника право собственности прекращается, во-первых, вследствие отчуждения вещи другому лицу по гражданско-правовой сделке (договоров купли-продажи, дарения, мены и т.д.).

Для государственной и муниципальной собственности предусмотрено специальное основание ее прекращения – приватизация, которая осуществляется по решению собственника на основе и в порядке, предусмотренных специальными нормативными актами о приватизации (ст. 217, абз. 2 п. 2 ст. 235 ГК РФ).

Во-вторых, вследствие отказа от права собственности. Согласно ст. 236 ГК РФ такой отказ может быть осуществлен путем объявления об отказе от права собственности либо совершения других действий, определенно свидетельствующих о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество. Однако отказ от права собственности не влечет его автоматического прекращения; до приобретения права собственности на имущество другим лицом, отказавшийся от права собственности сохраняет права и обязанности собственника на это имущество.

Перечень случаев принудительного изъятия у собственника имущества предусмотрен в п. 2 ст. 235 ГК РФ. Этот перечень является исчерпывающим.

По общему правилу принудительное изъятие имущества осуществляется с обязательным предоставлением собственнику равноценного возмещения. Однако в ряде случаев допускается безвозмездное изъятие имущества, что обусловлено виновным поведением самого собственника.

Основания для принудительного изъятия имущества на возмездных началах можно разделить на несколько групп.

1. Отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (ст. 238 ГК РФ). В ряде случаев по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица может оказаться имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать. В этом случае собственник обязан произвести отчуждение указанного имущества в течение года с момента возникновения права собственности на него, если законом не установлен иной срок, либо получить соответствующее разрешение на приобретение такого имущества.

Если же имущество не будет отчуждено собственником в установленные сроки, то согласно п. 2 ст. 238 ГК РФ соответствующий компетентный орган должен обратиться в суд, который в зависимости от характера и назначения имущества выносит решение либо о его принудительной продаже и передаче бывшему собственнику вырученной суммы за вычетом затрат на отчуждение имущества, либо о передаче в государственную или муниципальную

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

собственность и возмещении бывшему собственнику определенной в решении стоимости имущества.

2. Реквизиция – это возмездное изъятие имущества в интересах общества при обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер (стихийных бедствиях, авариях, эпидемиях, эпизоотиях и т.п.) (ст. 242 ГК РФ). Порядок и условия реквизиции должны устанавливаться специальным законом. Особенностью реквизиции является то, что она допускается по решению государственных органов, что обусловлено чрезвычайностью сложившейся ситуации. Гарантиями прав собственников является возможность оспорить в суде оценку стоимости реквизированного имущества, данную государственным органом, а также требовать возврата сохранившегося имущества при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми произведена реквизиция.

3. Национализация – это обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, она может производиться на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков (абз. 3 п. 2 ст. 235 ГК РФ).

4. Выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. ст. 279 – 282 ГК РФ). Изъятие земельного участка осуществляется на основании решения государственного органа исполнительной власти соответствующего уровня (федерального или субъекта РФ), которое подлежит регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Орган, принявший решение об изъятии участка, должен в письменной форме уведомить собственника о предстоящем изъятии и о произведенной регистрации решения с указанием ее даты.

Принудительный выкуп участка может быть произведен по истечении года со дня получения собственником такого уведомления, ранее этого срока выкуп допускается только с согласия собственника. Выкупная цена земельного участка, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка.

В соответствии со ст. 282 ГК РФ выкуп земельного участка осуществляется на основании решения суда в следующих двух случаях: если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо если не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа. Государственный орган, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд в течение двух лет с момента направления собственнику участка уведомления.

Прекращение права собственности обусловлено его ненадлежащим осуществлением собственником. Данная группа также включает в себя несколько оснований принудительного прекращения права собственности.

1. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение (ст. 293 ГК РФ). Жилое помещение может быть принудительно продано с публичных торгов по решению суда, принятому по иску органа местного самоуправления, с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения. Основанием для принудительного прекращения права собственности является нарушение собственником жилого помещения пределов осуществления своего права в виде

Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

использования жилого помещения не по назначению, бесхозяйственного обращения с жильем, допускающего его разрушение, либо систематического нарушения прав и интересов соседей.

2. Выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей (ст. 240 ГК РФ) и домашних животных (ст. 241 ГК РФ).

3. Изъятие земельного участка ввиду его ненадлежащего использования урегулировано ст. ст. 284 – 286 ГК РФ и осуществляется с учетом положений Земельного кодекса РФ и Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Основаниями для такого изъятия являются: во-первых, неиспользование собственником участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в течение 3 лет, если более длительный срок не установлен законом (ст. 284 ГК РФ); во-вторых, использование участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством (в частности, не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель или способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки).

Случаи безвозмездного изъятия имущества в виде конфискации имущества вызваны совершением собственником правонарушения. Конфискация – это безвозмездное изъятие имущества у собственника, которое является санкцией за совершение преступления или административного правонарушения (ст. 243 ГК РФ). В настоящее время конфискация возможна только на основании решения суда.

## 4. ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

### 4.1. Понятия и основания возникновения общей собственности.

Понятие и основания возникновения общей собственности. Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности (п.1ст.244 ГК РФ)..

Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность) (п.2ст.244 ГК РФ).

Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество(п.3ст.244 ГК РФ).

Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором (п.4ст.244 ГК РФ).

По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц (п.5ст.244 ГК РФ).

Определение долей в праве долевой собственности. Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными(п.1ст.245 ГК РФ)..

Соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества(п.2ст.245 ГК РФ).

Участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество(п.3ст.245 ГК РФ).

Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел(п.4ст.245 ГК РФ)..

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 ГК РФ(ст.246 ГК РФ)

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности.

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации (ст. 247 ГК РФ).

Расходы по содержанию имущества, находящегося в долевой собственности. Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению (ст.249ГК РФ).

### **4.2. Особенности права общей собственности.**

Согласно п. 2 ст. 246 ГК РФ участник долевой собственности вправе по своему усмотрению распорядиться своей долей общей собственности без согласия остальных участников. Он может произвести отчуждение доли как в пользу других собственников, так и в пользу третьих лиц. В данном случае происходит изменение субъектного состава права общей собственности, место отчуждателя доли занимает ее приобретатель. Поскольку это затрагивает интересы других собственников, при возмездном отчуждении доли постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов (ст. 250 ГК РФ).

В целях обеспечения права преимущественной покупки предусмотрена обязанность продавца доли известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых он продает ее, а также об изменении первоначальных условий продажи своей доли постороннему лицу. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не дадут ответа в течение месяца – в случае продажи доли в праве собственности на недвижимое имущество либо 10 дней – в отношении движимого имущества, продавец вправе продать свою долю любому лицу по цене и на условиях, указанных в извещении. В случае продажи доли без уведомления других собственников либо на условиях, отличающихся от указанных в извещении, любой другой участник долевой собственности имеет право в течение 3 месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Участники общей собственности по соглашению между ними могут произвести раздел имущества, который ведет к прекращению права общей собственности и возникновению собственности каждого из участников на обособленное имущество (ст 252 ГК РФ).

Независимо от согласия других собственников каждый участник долевой собственности вправе в любое время потребовать выдела своей доли из общего имущества. При наличии возможности выдела доли в натуре, ему передается

Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

часть имущества, соответствующая его доле. Если выдел доли технически возможен с отступлением от размера долей каждого собственника, это допускается при условии, что несоразмерность имущества, выделяемого в натуре, доле участника в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией (такая выплата осуществляется либо выделяющимся участником общей собственности, если выделенное ему имущество превышает его долю, либо остальными участниками, если у них осталась часть доли, принадлежащей выделяющемуся собственнику). С согласия участника долевой собственности вместо выдела его доли в натуре остальные собственники могут выплатить ему компенсацию. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба общему имуществу, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

Право совместной собственности – это разновидность права общей собственности, при которой отсутствует определение долей собственников. Владение и пользование имуществом осуществляется участниками совместной собственности сообща, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Согласно п. 2 ст. 253 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников. Совершать сделки по распоряжению общим имуществом может каждый из участников совместной собственности, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Причем при совершении сделки одним из участников совместной собственности предполагается, что он управомочен на ее совершение и действует с согласия других собственников. В соответствии с п. 3 ст. 253 ГК РФ сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом. Эти правила применяются постольку, поскольку специальными нормами для отдельных видов совместной собственности не предусмотрено иное.

Раздел общего имущества между участниками совместной собственности, а также выдел доли одного из них могут быть осуществлены после предварительного определения доли каждого из участников в праве на общее имущество (п. 1 ст. 254 ГК РФ).

При этом доли предполагаются равными, если иное не предусмотрено законом или соглашением участников. Основания и порядок раздела общего имущества и выдела из него доли определяются по правилам, установленным для долевой собственности в ст. 252 ГК РФ, поскольку специальными нормами для отдельных видов совместной собственности не предусмотрено иное.

Совместная собственность может возникнуть только в случаях, установленных законом. В ГК РФ предусмотрены два вида совместной собственности – общая собственность супругов (ст. 257) и общая собственность крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 258).

## **5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ**

### **5.1. Право собственности на землю**

Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте .

На основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением (ст. 260 ГК РФ)..

Право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц (ст. 261 ГК РФ).

### **5.2. Земельные участки общего пользования. Доступ на земельный участок**

Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка.

Если земельный участок не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику (ст. 262 ГК РФ).

### **5.3. Застройка земельного участка.**

Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

Последствия самовольной постройки, произведенной собственником на принадлежащем ему земельном участке, определяются статьей 222 настоящего Кодекса (ст. 263 ГК РФ).

5.4. Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков.

Земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством. Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником. Владелец земельного участка, не являющийся собственником, не вправе распоряжаться этим участком, если иное не предусмотрено законом. (ст. 264 ГК РФ).

Владение и пользование земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.

Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности(ст. 266 ГК РФ).

Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении. Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству(ст. 267 ГК РФ)..

Основания приобретения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию, органу государственной власти, органу местного самоуправления на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование.

В случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства (ст. 268 ГК РФ).

Владение и пользование землей на праве постоянного (бессрочного) пользования. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование.

Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью. (ст. 269 ГК РФ).

## **5.4. Право пользования земельным участком собственником недвижимости.**

Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком. При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком

Собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания и сооружения, постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором (ст. 271 ГК РФ)..

По вопросу, касающемуся перехода права на земельный участок при переходе права на недвижимость, см. также статью 35 Земельного кодекса РФ.

Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу(ст. 35 ЗК РФ)..

## **5.5. Переход права на земельный участок при отчуждении находящихся на нем зданий или сооружений.**

При переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом (ст. 273 ГК РФ).

## **5.6. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.**

Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии со статьей 36 ЗК РФ.

Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений (ст.36 ЗК РФ).

## **5.7. Сервитут**

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования, и иных лиц в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком(ст. 274 ГК РФ).

Сохранение сервитута при переходе прав на земельный участок. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом

Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен (ст. 275 ГК РФ).

Прекращение сервитута. По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута. (ст. 276 ГК РФ).

Обременение сервитутом зданий и сооружений. Сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком (ст. 277 ГК РФ).

### **5.8. Выкуп земельного участка для государственных и муниципальных нужд.**

Земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд путем выкупа.

В зависимости от того, для чьих нужд изымается земля, выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления.

Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, уполномоченные принимать решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, порядок подготовки и принятия этих решений определяются федеральным земельным законодательством.

Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

Решение федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты(ст. 279 ГК РФ).

Права собственника земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд. Собственник земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, с момента

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его целевым назначением. Однако собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка (ст. 281 ГК РФ) затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период (ст. 280 ГК РФ).

Выкупная цена земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд. Плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка. Соглашение включает обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену (ст. 281 ГК РФ).

Выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд по решению суда. Если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд, либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд. Иск о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в течение трех лет с момента направления собственнику участка уведомления, указанного в пункте 3 статьи 279 ГК РФ.

Прекращение прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд. В случаях, когда земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, находится во владении и пользовании на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, прекращение этих прав осуществляется применительно к правилам, предусмотренным статьями 279 – 282 ГК РФ (ст. 283 ГК РФ).

## **5.9. Изъятие земельного участка.**

Изъятие земельного участка, который не используется в соответствии с его целевым назначением. Земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование(ст. 284 ГК РФ).

Изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства. Земельный участок может быть изъят у собственника, если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в частности если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки(ст. 285 ГК РФ).

## 6. ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

### 6.1. Общие положения о договоре. Понятие и функции договора.

Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (п. 1 ст. 420 ГК РФ).

Договор есть разновидность сделки — юридического факта. Как любая сделка, договор представляет собой правомерное действие, направленное на определенные последствия.

Правомерность и направленность договора обуславливают его организационную функцию, в процессе реализации которой формируются связи субъектов гражданского права.

Значение договора не ограничивается его организационной функцией. Он выполняет и регулятивную функцию, оказывает активное воздействие на имущественные связи субъектов. Такое воздействие осуществляется не непосредственно, а через систему субъективных прав и обязанностей.

Организационная и регулятивная функции договора обуславливают его эффективность и широкое применение. Договор является тем необходимым средством, с помощью которого опосредуется широкий круг общественных отношений в сфере товарно-денежного оборота.

Указанные отношения складываются между субъектами гражданского права и отличаются большим разнообразием. Поэтому и договоры, опосредующие различные группы общественных отношений, также характеризуются соответствующими особенностями. Например, существенной спецификой обладают договоры в области предпринимательства, в отношениях с участием граждан-потребителей.

Договор — юридический факт, и имущественные отношения (правоотношения), на организацию и регулирование которых он направлен, — самостоятельные явления, каждое из которых обладает своим собственным содержанием.

Необходимо учитывать, что термин "договор" используется для обозначения не только юридического факта (двусторонней и многосторонней сделки), но и обязательственного правоотношения, возникающего из договора.

Договором также называют документ, в котором фиксируется юридический факт — соглашение.

В Гражданском кодексе РФ положениям о договоре посвящен второй подраздел общей части обязательственного права, состоящий из трех глав: глава 27 "Понятие и условия договора", глава 28 "Заключение договора", глава 29 "Изменение и расторжение договора".

Указанные положения распространяются на все договоры. Исключения составляют многосторонние договоры, к которым общие положения применяются, если это не противоречит многостороннему характеру таких договоров (п. 4 ст. 420 ГК РФ).

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

К договорам применяются нормы других разделов ГК РФ. Как уже отмечалось, договор — это всегда сделка, но не всякая сделка является договором. Односторонние сделки не могут быть договором, поскольку для него необходимо волеизъявление не менее чем двух сторон. Именно поэтому на договоры распространяются правила лишь о двусторонних и многосторонних сделках (п. 2 ст. 420 ГК).

### 6.2. Свобода договора

Одним из основных начал гражданского законодательства ГК РФ определил принцип свободы договора (п. 1 ст. 1 ГК РФ), который находит закрепление и развитие во многих других статьях Гражданского кодекса. В общих положениях Кодекса о договоре сформулированы специальные правила о свободе договора (ст. 421).

Суть этого принципа заключается в том, что субъекты гражданских правоотношений самостоятельно распоряжаются своими правами, приобретая и осуществляя их своей волей и в своем интересе.

Граждане и юридические лица сами решают, заключать им договор или нет, выбирают своих будущих контрагентов. Никого нельзя обязать вступить в договорные отношения. Исключения составляют случаи, когда это предусмотрено законом, либо сами субъекты добровольно возложили на себя такую обязанность (например, по предварительному договору).

Стороны могут заключить договор как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Необходимо лишь, чтобы он не противоречил закону (ст. 8 ГК РФ).

Содержание договора определяется по усмотрению сторон, если иное не предусмотрено законом, другими правовыми актами.

Свобода договора.

1. Граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством.

2. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

3. Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

4. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 ГК РФ).

В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее

применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

5. Если условие договора не определено сторонами или диспозитивной нормой, соответствующие условия определяются обычаями делового оборота, применимыми к отношениям сторон.

### **6.3. Виды договоров. Предварительный договор.**

Классификация договоров представляет собой деление их на определенные группы с учетом тех или иных критериев (свойств, признаков договоров).

В основу разграничения положены такие критерии, которые позволяют выявлять содержание отдельных групп договоров, их различия, сходство.

Договоры имущественные и организационные. Критерием такой дифференциации является характер общественных отношений (их правовой формы), на возникновение (изменение, прекращение) которых направлены договоры.

Имущественные договоры касаются материальных благ и характеризуются большим разнообразием. Это могут быть отношения, связанные с передачей имущества (купля-продажа), выполнением работ (подряд), оказанием услуг (перевозка, страхование).

Организационные договоры не порождают непосредственно имущественных последствий, они лишь создают для этого необходимые предпосылки.

Отношения (правоотношения), которые возникают (изменяются, прекращаются) на основе таких договоров, носят организационный характер. К их числу относятся договоры на организацию перевозок грузов автомобильным транспортом, навигационные, предварительные, учредительные и некоторые другие.

Консенсуальные и реальные договоры. Такое деление проводится по способу заключения договора. Для заключения консенсуального договора достаточно достичь соглашения по всем существенным условиям договора. С этого момента договор считается заключенным.

Для заключения же реального договора необходима, кроме того, передача имущества.

Абсолютное большинство договоров — консенсуальны. Реальными, например, являются договоры на перевозку железнодорожным транспортом и некоторые другие.

Двусторонние и многосторонние договоры. В зависимости от того, волеизъявление скольких сторон необходимо для заключения соответствующего договора, договоры могут быть двусторонними и многосторонними.

Для заключения двустороннего договора необходимо волеизъявление двух, для многостороннего — более чем двух сторон.

Указанные договоры существенно различаются по тем последствиям, которые они вызывают. Двусторонние договоры порождают у сторон субъективные права и обязанности, имеющие встречную направленность. Субъективные права и обязанности одной стороны корреспондируют

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

субъективным обязанностям и правам другой. Так, субъективное право покупателя потребовать от продавца передачи вещи корреспондирует субъективной обязанности продавца передать ее.

В многосторонних договорах такой встречности нет, но есть сонаправленность воли участников договора субъективных прав и обязанностей.

Одностороннеобязывающие и двустороннеобязывающие договоры. Критерий дифференциации — характер распределения прав и обязанностей, возникающих у сторон.

При заключении одностороннеобязывающих договоров у одной стороны возникают только права, у другой — только обязанности. Таких договоров относительно немного.

Двустороннеобязывающие (взаимные) договоры порождают права и обязанности у обеих сторон.

Абсолютное большинство договоров — взаимные: купли-продажи, поставки, перевозки и другие.

Договоры в пользу сторон и третьих лиц. Договоры, заключаемые в пользу его сторон, порождают права и обязанности этих сторон (купля-продажа, поставка, дарение).

Договоры в пользу третьих лиц влекут возникновение у них соответствующих прав (страхование в пользу третьего лица).

Договоры возмездные и безвозмездные. По характеру правоотношений, возникающих на основе договоров, по наличию или отсутствию в них встречных предоставлений одной стороны за исполнение обязанностей другой договоры делятся на возмездные и безвозмездные.

Встречное предоставление заключается не только в передаче денег. Оно может выражаться в передаче других вещей, в совершении действий, связанных с оказанием услуг, выполнением работ и т. д.

Возмездность или безвозмездность договора обуславливается его характером (договоры купли-продажи — возмездные договоры дарения — безвозмездные). Иногда стороны могут сами определять возмездность или безвозмездность договора (договоры займа, поручения).

В соответствии с п. 3 ст. 423 ГК РФ договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное.

Предварительные и основные договоры. По целям, последствиям, которые наступают в результате заключения договоров, они подразделяются на предварительные и основные (ст. 429 ГК РФ).

Сущность предварительного договора состоит в том, что его стороны обязуются в будущем заключить основной договор (на передачу имущества, выполнение работ, оказание услуг).

Условия предварительного договора должны позволять установить предмет будущего основного договора, а также другие существенные его условия; они также могут включать в себя эти условия. Условия предварительного договора могут устанавливать и порядок определения существенных условий будущего договора.

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

В предварительном договоре может быть указан срок заключения основного. При отсутствии такого условия считается, что основной договор должен быть заключен в течение года с момента подписания предварительного. Нарушение этой обязанности порождает у контрагента право обратиться в суд с требованием о понуждении заключить основной договор; кроме того, виновная сторона должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

Особое внимание следует обратить на форму. Предварительный договор должен иметь такую же форму, что и основной договор, а если она не установлена, письменную форму. Несоблюдение этих правил влечет за собой ничтожность предварительного договора.

Публичные договоры. Публичными признаются договоры на передачу товара, выполнение работ, оказание услуг, которые коммерческая организация по характеру своей деятельности обязана заключить с любым потребителем по его требованию.

Публичный договор заключается в сфере розничной торговли, перевозок транспортом общего пользования, услуг связи, энергоснабжения, медицинского, гостиничного обслуживания и т. п.

Субъективный состав этого договора характеризуется тем, что одной его стороной всегда является коммерческая организация, т.е. занимающаяся предпринимательской деятельностью, второй — потребитель (граждане и юридические лица).

Коммерческая организация не может оказывать предпочтение одному лицу перед другими, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами.

Если коммерческая организация необоснованно уклоняется от договора, то другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить публичный договор и о возмещении причиненных этим убытков. Условия публичного договора (цена товара, работ, услуг и другие условия) должны быть одинаковыми для всех потребителей, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами.

Договор присоединения. Специфика этих договоров в том, что его условия определяются одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах. Другая сторона принимает условия договора не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом (ст. 428 ГК).

Стороне, которая присоединяется к договору, не определяя его условия, предоставлено право требовать расторжения или изменения договора в случаях, когда он: лишает потребителя прав, обычно предоставляемых ему по договорам такого вида, исключает или ограничивает ответственность другой стороны за нарушение своих обязанностей;

содержит в себе явно обременительные для присоединившейся стороны условия, которые она, исходя из своих разумно понимаемых интересов, не приняла бы при наличии у нее возможности участвовать в определении условий договора.

Исключения касаются субъекта, занимающегося предпринимательской деятельностью. В случаях, когда такой субъект присоединился к договору, соответствующие требования не подлежат удовлетворению, если он знал или должен был знать, на каких условиях заключается договор.

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

Смешанные договоры. Граждане и некоторые юридические лица могут заключать сделки, включающие элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (п. 3 Ст.421 ГК).

Отношения, связанные с заключением, исполнением смешанного договора, регулируются в соответствующих частях правилами о договорах, элементы которых в нем содержатся. Указанное правило является диспозитивным. Иное может быть предусмотрено соглашением сторон или вытекать из существа смешанного договора.

### 6.4. Содержание договора

Содержание договора принято раскрывать через совокупность согласованных сторонами условий.

Условия договора (юридического факта) конкретизируют соответствующее правоотношение, его субъектов, объект (условия о предмете, сроках и порядке исполнения обязанностей и т. п.).

Каждое условие договора имеет свое собственное содержание. Содержание совокупности всех условий того или иного договора и составляет его содержание.

Существенные условия договора. Существенными признаются такие условия, по которым необходимо достичь соглашения для того, чтобы договор считался заключенным.

Существенными признаются следующие группы условий (п. 1 ст. 432 ГК РФ):

- 1) условие о предмете;
- 2) условия, которые в законе, иных правовых актах определены как существенные;
- 3) условия, которые в законе, иных правовых актах определены как необходимые для договоров данного вида;
- 4) условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Содержание условий договора определяется по усмотрению сторон. Исключение составляют случаи, когда содержание условий определено императивными нормами. Указанные условия считаются неотъемлемой частью договора и в ситуациях, когда стороны их не согласовывали.

Если содержание условий определяется диспозитивными нормами, то при отсутствии соответствующего соглашения сторон такие условия также признаются частью договора. Однако в подобных случаях стороны вправе исключить их применение либо установить отличное от предусмотренного в диспозитивной норме условие.

Условие о предмете договора относится к числу существенных. Оно включает в себя наименование предмета, его количественную и качественную характеристики.

Условие о цене является существенным для возмездных договоров лишь в случаях, прямо предусмотренных законом.

Цена определяется соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются так называемые устанавливаемые или регулируемые цены

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

(определяемые государственными органами). Они являются обязательными для сторон.

Устанавливаемая цена — это конкретная цена. Регулируемая цена представляет собой какие-то предельные уровни цен (тарифов) либо коэффициенты к ним.

Условие о цене может быть предусмотрено путем установления конкретной цены. Согласованным также считается условие о цене, если стороны оговорили, лишь порядок ее определения. Цена выражается в рублях. Она может быть эквивалентна определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах (ст. 317 ГК РФ).

В тех случаях, когда в возмездном договоре отсутствует условие о цене, и она не может быть определена, исходя из других условий договора, то применяется цена, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги (п. 3 ст. 424 ГК).

Условиями о действии договора определяются моменты возникновения и прекращения обязательств.

С заключением договора последний вступает в силу и на его основе возникает обязательственное правоотношение. Сторонам предоставлено право распространить условия договора на свои отношения, которые предшествовали заключению договора.

Окончание срока действия договора прекращает обязательственное правоотношение, если это предусмотрено законом или договором. При отсутствии такого условия в договоре окончание срока его действия приурочивается к моменту исполнения сторонами своих обязанностей.

Толкование договора (ст. 431 ГК РФ). Оно позволяет установить, заключен ли сторонами договор, соответствует ли волеизъявление сторон их действительной воле, цель, содержание договора и отдельных его условий.

Толкование применяется к договорам, заключенным в любой форме, в том числе и в устной.

Выявление действительной воли сторон, учет целей договора проводится на момент заключения договора.

### **6.5. Договор купли продажи. Общая характеристика, права и обязанности.**

Понятие и общая характеристика договора 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). Особенности правового регулирования договора купли-продажи содержатся в: 1) гл. 30 ГК РФ; 2) Законе РФ от 07.02.92 г. «О защите прав потребителей»; 3) Конвенции ООН от 11.04.80 г. «О договорах международной купли-продажи товаров»; 4) иных законных и подзаконных актах.

Моментом возникновения права собственности на товар у покупателя является момент передачи вещи, если иное не установлено законом или договором.

Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

Договор купли-продажи – консенсуальный, взаимный, возмездный.

Предметом договора купли-продажи могут быть любые вещи, за исключением вещей, нахождение которых в обороте не допускается либо допускается по специальному разрешению, если у сторон по договору такого разрешения нет. Единственное существенное условие договора – условие о предмете договора, оно считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара. Обычными условиями договора являются условия о количестве, ассортименте, цене, качестве, таре и упаковке, комплекте и комплектности товаров.

Количество товара, подлежащего передаче покупателю, предусматривается договором купли-продажи в соответствующих единицах измерения или в денежном выражении либо может быть определено в порядке, установленном в договоре. В договоре купли-продажи может быть предусмотрена передача товаров в определенном соотношении по видам, моделям, размерам, цветам или иным признакам (ассортимент); в таком случае продавец обязан передать покупателю товары в ассортименте, согласованном сторонами.

Продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется. Продавец обязан передать покупателю товар, соответствующий условиям договора купли-продажи о комплекте (наборе однородных товаров, в своей совокупности служащих для соответствующей цели) и комплектности (совокупности узлов, деталей, агрегатов, являющихся частями единого целого и не могущих быть использованными отдельно друг от друга).

Если иное не предусмотрено договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства, продавец обязан передать покупателю товар в таре и (или) упаковке, за исключением товара, который по своему характеру не требует затаривания и (или) упаковки.

Покупатель обязан оплатить товар по цене, предусмотренной договором купли-продажи, либо, если она договором не предусмотрена и не может быть определена исходя из его условий, по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, а также совершить за свой счет действия, которые в соответствии с законом, иными правовыми актами, договором или обычно предъявляемыми требованиями необходимы для осуществления платежа.

Общие положения о договоре купли-продажи. Условия договора. Обязанности и ответственности сторон, оплата товара а также прочие условия отражены в статьях 454-491 ГК РФ

## **6.6 Договор розничной купли-продажи. Форма договора. Цена и оплата товара.**

Договор розничной купли-продажи – это договор, по которому продавец обязуется передать покупателю вещь для использования, не связанного с предпринимательской деятельностью.

Договор является консенсуальным, взаимным, возмездным, публичным, двусторонним.

Договор публичный – это значит, что продавец обязуется продать вещь неопределенному кругу лиц и не вправе кому-либо отказать.

Стороны договора: продавец – индивидуальный предприниматель, покупатель – любой гражданин.

Предмет: вещи, не изъятые из гражданского оборота, как определенные родовыми признаками, так и индивидуальноопределенные, а также могут быть как существующие, так и созданные в будущем вещи.

Существенные условия: цена, предмет.

Цена: устанавливается продавцом для всех покупателей одинаково.

Неоплата покупателем товара в срок признается отказом покупателя от исполнения договора, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Срок: определен самими сторонами, но может быть заключен с условием принятия товара покупателем в определенный срок.

Форма: заключается в устной форме между гражданами на сумму менее 10 минимальных размеров оплаты труда. Договор розничной купли-продажи считается заключенным в надлежащей форме с момента выдачи продавцом покупателю кассового или товарного чека или иного документа, подтверждающего оплату товара. Отсутствие у покупателя указанных документов не лишает его возможности ссылаться на свидетельские показания в подтверждение заключения договора.

Виды договоров розничной купли-продажи:

1) продажа товара с условием принятия товара покупателем в определенный срок (ст. 496 ГК РФ). Продавец не вправе реализовать товар другому лицу в срок, определенный договором. Неявка покупателя к оговоренному сроку означает его отказ от заключения договора, если иное не предусмотрено договором. В этом случае в цену товара включают расходы продавца по поддержанию товара в надлежащем виде;

2) продажа товара по образцам (ст. 497 ГК РФ). Договор может быть заключен на основании ознакомления с ним покупателя либо по каталогу или описанию. Договор считается исполненным в момент доставки товара в место указанное в заявке покупателя, а если оно не указано, то в местонахождение покупателя;

3) продажа товаров с использованием автоматов (ст. 498 ГК РФ). Владелец автомата обязан довести до покупателя информацию о продавце, продукции и действиях, которые необходимо совершить для получения товара путем помещения на автомате информации или иным способом. Договор считается заключенным с момента совершения покупателем необходимых действий;

Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

4) продажа товара с условием доставки (ст. 499 ГК РФ). При заключении договора продавец обязуется доставить товар в указанное место и передать указанному лицу. Договор считается исполненным с момента его вручения покупателю при предъявлении квитанции либо иного документа о заключении договора.

Права сторон: покупатель вправе обменять товар надлежащего и ненадлежащего качества, а продавец обменять товар ненадлежащего качества.

Обязанности сторон: продавец обязан передать товар с документами, в определенном месте, в согласованном количестве, ассортименте, комплектности, установленного качества и так далее, а покупатель – оплатить товар. Продавец обязан предоставить покупателю необходимую и достоверную информацию о товаре, предлагаемом к продаже, соответствующую установленным законом, иными правовыми актами и обычно предъявляемыми в розничной торговле требованиями к содержанию и способам предоставления такой информации. До заключения договора розничной купли-продажи покупатель вправе осмотреть товар, потребовать проведения в его присутствии проверки свойств или демонстрации использования товара, если это не исключено ввиду свойств товара и не противоречит правилам, принятым в розничной торговле.

### **6.7. Договор поставки товара. Договор поставка товара для государственных и муниципальных нужд.**

Договор поставки — хозяйственный договор, является одной из разновидностей договора купли-продажи и аналогичен ему по форме. Согласно этому договору поставщик обязуется в назначенные сроки (срок), не совпадающие с моментом заключения договора, передать товар в собственность (полное хозяйственное ведение либо оперативное управление) покупателю, который обязуется принять товар и уплатить за него определенную денежную сумму.

Отличиями от договора купли-продажи являются:

особый субъект (в качестве поставщика может выступать индивидуальный предприниматель или коммерческая организация);

товары передаются для использования их в предпринимательской деятельности.

Особенности поставки товаров для государственных нужд определяются законодательством. Односторонний отказ от исполнения договора поставки (полностью или частично) без возмещения убытков другой стороне допускается при следующих случаях нарушения условий заключенного договора:

при неоднократной поставке товара ненадлежащего качества;

при значительной задержке оплаты покупателем поставленного товара сверх предусмотренных договором сроков или при объявлении его неплатежеспособным;

при существенном нарушении покупателем предусмотренной договором обязанности по выборке товара;

при систематической просрочке поставщиком поставки товара сверх предусмотренных в договоре сроков.

Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

В действующем гражданском законодательстве правовому регулированию договора поставки посвящён параграф 3 главы 30 ГК РФ. В статьях 506—524 ГК РФ рассматриваются вопросы по регулированию разногласий при подписании образца договора поставки, порядок поставки товара по договору, ассортимент поставляемого товара и другие аспекты взаимоотношений сторон по сделке.

Государственные или муниципальные нужды – это обеспечиваемые за счет соответствующего бюджета и внебюджетных источников потребности в товарах, необходимых для осуществления функций Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования, исполнения международных обязательств Российской Федерации, реализации государственных программ соответствующего (федерального, регионального) уровня и решения вопросов местного значения.

Под государственными нуждами понимаются обеспечиваемые за счет средств федерального бюджета или бюджетов субъектов РФ и внебюджетных источников финансирования потребности Российской Федерации, государственных заказчиков в товарах, работах, услугах, необходимых для осуществления функций и полномочий Российской Федерации, государственных заказчиков для исполнения международных обязательств Российской Федерации, в которых участвует Российская Федерация, государственных заказчиков в товарах, работах, услугах, необходимых для осуществления функций и полномочий субъектов РФ и некоторые другие.

Под муниципальными нуждами понимаются обеспечиваемые за счет средств местных бюджетов и внебюджетных источников финансирования потребности муниципальных образований, муниципальных заказчиков в товарах, работах, услугах, необходимых для решения вопросов местного значения и осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления.

Поставка товаров для государственных или муниципальных нужд - разновидность договора поставки. Этим договором оформляются закупка товаров, необходимых государству, в частности, необходимых для обеспечения нужд обороны и безопасности страны. Регулируется этот договор ст. 525-538 ГК РФ, регламентирующими этот вид договора, а также статьями, посвященными договору поставки и специальными законами:

Федеральный закон от 13 декабря 1994 г. № 60-ФЗ «О поставках продукции для федеральных государственных нужд»;

Федеральный закон от 29 декабря 1994 г. № 79-ФЗ «О государственном материальном резерве»;

Федеральный закон от 27 декабря 1995 г. № 213-ФЗ «О государственном оборонном заказе»;

Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

При заключении данного договора сначала действуют специальные правила, если вопросы ими не урегулированы — вступает в действие положение договора поставки, далее положения договора купли-продажи.

Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

Поставка товаров для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основе государственного или муниципального контракта на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд, а также заключаемых в соответствии с ним договоров поставки товаров для государственных или муниципальных нужд.

Государственный или муниципальный контракт, договор поставки товаров для государственных или муниципальных нужд отличается от иных договоров поставки целью продажи и приобретения товаров, участием в поставках государственных или муниципальных заказчиков или уполномоченных ими лиц, а также обеспечением оплаты товаров за счет средств бюджета и внебюджетных источников финансирования.

Существенные отличия государственного или муниципального контракта (договора поставки товаров для государственных или муниципальных нужд) от иных видов договора купли-продажи:

покупателем является государственный орган — государственный или муниципальный заказчик или уполномоченные им юридические лица;

договор — государственный или муниципальный контракт заключается на основе государственного заказа, формируемого в установленном законом порядке:

предпочтительным способом размещения заказов на закупки товаров для государственных или муниципальных нужд признано проведение открытых торгов (конкурсов);

порядок и сроки заключения государственного или муниципального контракта (договора поставки) на основе заказов определены ГК РФ;

государственный или муниципальный заказчик обеспечивает своевременную оплату товаров за счет средств бюджета, а также возмещение убытков, которые могут быть причинены поставщику (исполнителю) в связи с выполнением государственного или муниципального контракта;

законами о поставках для государственных или муниципальных нужд предусмотрена неустойка за отдельные нарушения договоров;

споры, возникающие при заключении государственного или муниципального контракта (договора поставки), рассматриваются арбитражным судом независимо от того, имеется ли обязанность одной из сторон заключить договор.

Когда покупатель и государственный или муниципальный заказчик не совпадают, имеет место и государственный или муниципальный контракт, и договор поставки товаров для государственных или муниципальных нужд. По государственному или муниципальному контракту поставщик (исполнитель) обязуется передать товар государственному или муниципальному заказчику либо по его указанию другому лицу, а государственный или муниципальный заказчик обязуется обеспечить оплату поставленного товара.

Порядок заключения договора

Государственный или муниципальный заказчик разрабатывает проект государственного контракта и отправляет его поставщику. При этом поставщик:

не позднее 30-дневного срока со дня получения подписывает и возвращает один экземпляр государственного или муниципального контракта другой стороне;

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

при наличии разногласий составляет соответствующий протокол разногласий, который отправляют заказчику;

отказывается от заключения государственного или муниципального контракта.

Государственный или муниципальный заказчик в течение 30 дней рассматривает протокол разногласий и уведомляет поставщика о принятии государственного или муниципального контракта в редакции поставщика или об отказе заключения контракта.

Если поставщик является обязательным поставщиком, то при наличии разногласий контракт в течение 30-дневного срока передается на рассмотрение в суд.

Если государственный или муниципальный контракт заключен по итогам проведения конкурса, то он должен быть заключен не позднее 20 дней со дня объявления результатов конкурса.

В случае отказа покупателя от товара или от заключения договора государственный или муниципальный заказчик обязан в течение 30 дней прикрепить к поставщику другого покупателя, направить поставщику отгрузочную разрядку с указанием получателя товара либо сам выступить получателем товара (с обязанностью оплатить).

Если государственный или муниципальный заказчик указанное условие не выполняет, поставщик вправе требовать от государственного или муниципального заказчика принятия товара (и его оплаты) либо реализовать товар по своему усмотрению с отнесением разумных расходов по реализации товара на государственного или муниципального заказчика. Убытки, причиненные поставщику в связи с неисполнением государственного или муниципального контракта, подлежат возмещению в течение 30 дней.

Ответственность сторон по договору поставки для государственных или муниципальных нужд:

основанием наступления ответственности является неисполнение или ненадлежащее исполнение договора;

ответственность является полной и строится на основании положений гл. 25 ГК РФ.

Виды ответственности: возмещение убытков (реального ущерба или упущенной выгоды) (ст. 25 ГК РФ); взыскание договорной неустойки (пени, штрафа); взыскание уплаты процентов за пользование чужими деньгами в случае нарушения денежных обязательств (ст. 395, п. 4 ст. 487 ГК РФ); отказ стороны от исполнения договора, возврат недоброкачественного или некомплектного товара, приобретение товара покупателем у другого лица в случае его недопоставки, принудительная оплата покупателем невыбранного товара и др.

Как правило, на практике возмещение убытков, причиненных в связи с выполнением или расторжением государственного или муниципального контракта регулируется ст. 533 ГК РФ, а также ФЗ «О поставках продукции для федеральных государственных нужд»:

заказчик обязан возместить убытки, причиненные поставщику, в течение 30 дней со дня передачи товара (при невозмещении их поставщик вправе отказаться

от договора), а также убытки, причиненные отказом от возмещения убытков, понесенных поставщиком при исполнении договора (п. 1 ст. 533 ГК РФ);

поставщик обязан уплатить штраф в размере стоимости товара, определенной в проекте контракта, в случае необоснованного уклонения от заключения государственного или муниципального контракта на поставку товара для федеральных нужд (п. 2 ст. 5 Федерального закона «О поставках продукции для федеральных государственных нужд» и другие законы), а также уплатить 50% стоимости недопоставленного им товара помимо уплаты неустойки и такую же сумму за просрочку поставки товара (п. 3 ст. 5 указанного Закона), а в случае поставки недоброкачественных или некомплектных товаров уплатить штраф в размере 20% стоимости забракованных товаров (п. 5 ст. 16 Федерального закона «О государственном материальном резерве»).

## **6.8. Договор поставки товаров. Договор энергосбережения**

По договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии (п. 1 ст. 539 ГК РФ).

Договор энергоснабжения относится к договорам купли-продажи, поскольку содержит все признаки этого договорного обязательства: одна сторона передает другой за плату определенный товар — энергию. Вместе с тем указанный товар обладает специфическими свойствами, что требует особого регулирования договорных отношений. Поэтому к договору энергоснабжения помимо ГК РФ (§ 6 гл. 30) применяются нормы федеральных законов от 26 марта 2003 г. «Об электроэнергетике» и от 14 апреля 1995 г. «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации» и иных правовых актов об энергоснабжении, а также обязательные правила, принятые в соответствии с ними.

Следует отметить, что к отношениям по договору снабжения электрической энергией правила ГК РФ применяются, если законом или иными правовыми актами не установлено иное.

Договор энергоснабжения является возмездным, консенсуальным, взаимным и публичным. Как известно, публичным договором признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится (ст. 426 ГК РФ).

Сторонами договора энергоснабжения являются энергоснабжающая организация и абонент (потребитель). В качестве энергоснабжающей организации могут выступать коммерческие организации, которые производят или закупают электрическую (тепловую) энергию и осуществляют ее продажу потребителям —

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

гражданам или организациям. Абонентами признаются граждане или организации, использующие электрическую или тепловую энергию.

Существенными условиями договора энергоснабжения являются условия о предмете договора, количестве и качестве энергии, об обязанностях сторон по обеспечению надлежащего технического состояния и безопасности эксплуатируемых энергетических сетей, приборов и оборудования.

Предмет договора составляет энергия, передаваемая по проводам в виде электрического тока или по трубопроводам в виде горячей воды или пара, т. е. электрическая или тепловая энергия (п. 1 ст. 539 ГК РФ).

К отношениям, связанным со снабжением через присоединенную сеть газом, нефтью и нефтепродуктами, водой и другими товарами, правила о договоре энергоснабжения применяются, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не вытекает из существа обязательства (п. 2 ст. 548 ГК РФ).

Количество энергии предусматривается в договоре энергоснабжения (ст. 541 ГК РФ). Однако договором может быть предусмотрено и право абонента изменять количество принимаемой им энергии при условии возмещения им расходов, понесенных энергоснабжающей организацией в связи с обеспечением подачи энергии в ином количестве.

Если абонентом является гражданин, использующий энергию для бытового потребления, он вправе использовать энергию в необходимом ему количестве.

Количество поданной абоненту и использованной им энергии определяется в соответствии с данными учета о ее фактическом потреблении. На границе сетей энергоснабжающей организации и потребителя с этой целью устанавливаются счетчики.

Качество энергии должно соответствовать требованиям, установленным государственными стандартами и иными обязательными правилами или предусмотренным договором энергоснабжения (ст. 542 ГК РФ). Если энергия не соответствует требованиям, предъявляемым к ее качеству, абонент вправе отказаться от оплаты такой энергии. Но энергоснабжающая организация в таком случае вправе требовать возмещения абонентом стоимости того, что он неосновательно сберег вследствие использования этой энергии.

Обязанности абонента по содержанию и эксплуатации сетей, приборов и оборудования определены в ст. 543 ГК РФ. Так, он обязан:

обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых энергетических сетей, приборов и оборудования;

соблюдать установленный режим потребления энергии;

немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, о пожарах, неисправностях приборов учета энергии и об иных нарушениях, возникающих при пользовании энергией.

Если абонентом начнется гражданин, использующий энергию для бытового потребления, обязанность обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию. Данная норма носит диспозитивный характер, поэтому законом или правовыми актами может быть предусмотрено иное.

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

Цена (тариф) энергии подлежит государственному регулированию. При этом оплата энергии производится за фактически принятое абонентом ее количество в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. Порядок расчетов за энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон (ст. 544 ГК РФ).

В ст. 547 ГК РФ предусмотрена ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору энергоснабжения. По общему правилу сторона, нарушившая обязательство, обязана возместить причиненный этим реальный ущерб.

Энергоснабжающая организация несет ответственность за перерыв в подаче энергии абоненту в результате регулирования режима потребления энергии, осуществленного на основании закона или иных правовых актов, при наличии ее вины.

Заключение и продление договора энергоснабжения. Согласно п. 2 ст. 539 ГК РФ договор энергоснабжения заключается с абонентом при:

наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации;

наличии у него другого необходимого оборудования;  
обеспечении учета потребления энергии.

Законодательством предусмотрен различный порядок заключения, изменения или расторжения договора энергоснабжения в зависимости от того, кто выступает в качестве абонента (потребителя) энергии: гражданин (физическое лицо) или организация (юридическое лицо).

Если абонентом является гражданин, использующий энергию для бытового потребления, договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети. Если иное не предусмотрено соглашением сторон, договор считается заключенным на неопределенный срок и может быть изменен или расторгнут по основаниям, предусмотренным ст. 546 ГК РФ.

Если гражданин использует энергию для бытового потребления, то он вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке при условии уведомления об этом энергоснабжающей организации и полной оплаты использованной энергии.

Перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии допускаются по соглашению сторон, за исключением случаев, когда удостоверенное органом государственного энергетического надзора неудовлетворительное состояние энергетических установок абонента угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан. При этом о перерыве в подаче, прекращении или об ограничении подачи энергии энергоснабжающая организация должна предупредить абонента. Отсутствие согласования с абонентом или соответствующего предупреждения его допускается в случае необходимости принять неотложные меры по предотвращению или ликвидации аварии при условии немедленного уведомления абонента об этом.

В случае, когда договор энергоснабжения заключен на определенный срок, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания

срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении или изменении либо о заключении нового договора.

Если абонентом по договору энергоснабжения является юридическое лицо, то энергоснабжающая организация вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным ст. 523 ГК РФ, т. е. в случае существенного нарушения договора одной из сторон, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Прекращение или ограничение подачи энергии без согласования с абонентом — юридическим лицом, но с соответствующим его предупреждением допускается в случае нарушения абонентом обязательств по оплате энергии.

## **6.9. Договор продажи недвижимости.**

Договор продажи недвижимости – это соглашение сторон, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Договор продажи недвижимости заключается путем составления единого документа, подписанного сторонами. Данный документ не регистрируется, но при этом переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Предметом данного договора является земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Закон к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относит земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор, о ее продаже считается незаключенным. Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

права на нее. В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Сторонами по данному договору признаются продавец-любое лицо, в том числе и юридическое, и покупатель любое лицо, в том числе и юридическое.

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. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

В случаях, когда земельный участок, на котором находится принадлежащее продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, продается без передачи в собственность покупателя этой недвижимости, 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 его продажи 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.

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от

исполнения обязанности передать имущество, а покупателя — обязанности принять имущество.

### **6.10. Форма договора продажи недвижимости**

Форма договора продажи недвижимости устанавливается гражданским кодексом РФ (ст.550): Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. При этом нотариальное удостоверение сделки купли-продажи недвижимости не является обязательным. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (ч.1 ст.551 ГК РФ) Таким образом, правоустанавливающий документ должен включать, как минимум, договор, совершённый в простой письменной форме и подписанный сторонами, а также свидетельство о государственной регистрации права.

### **6.11. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость.**

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

Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

### **6.12. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости.**

В соответствии со статьей 552 ГК РФ права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости

По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

### **6.13. Предмет в договоре продажи недвижимости.**

В статье 554 ГК РФ определен предмет в договоре продажи недвижимости, что является существенным условием в соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 432 ГК РФ. Относительно понятия предмета договора издавна существуют споры в науке, которые сводятся к определению предмета договора как действий сторон по передаче, принятию и оплате продаваемого недвижимого имущества или как объекта недвижимого имущества, а также сочетания этих элементов предмета.

Законодатель указывает на данные, индивидуализирующие недвижимое имущество в качестве предмета договора продажи недвижимости.

Предметом договора может быть только индивидуально-определенный объект недвижимости, поэтому в договоре должны фиксироваться сведения о продаваемом имуществе, содержащиеся в формах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Перечень сведений, относящихся к предмету договора продажи недвижимости, изложен в приложении N 1 к Правилам ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Описание объекта недвижимого имущества содержится в подразд. I ЕГРП и включает в себя адрес (местоположение), вид (название) объекта, его площадь (по кадастровому паспорту объекта недвижимого имущества или иному документу, предусмотренному Законом о регистрации и содержащему описание объекта недвижимого имущества), назначение и иную необходимую информацию, в том числе об отнесении объекта недвижимого имущества к объектам культурного наследия или к выявленным объектам культурного наследия (п. 6 ст. 12 Федерального Закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним). Вид (название) объекта недвижимого имущества включает в себя здание, сооружение, жилой дом, садовый дом, дачу, гараж, квартиру, часть здания, нежилое помещение, часть дома, часть квартиры.

При указании адреса (местоположения) необходимо учитывать литеры или номера строений в случае нахождения нескольких объектов под одним почтовым адресом. При расположении объекта на одном из этажей необходимо определение этажности объекта, этажа и номера помещений на поэтажном плане. Если предметом договора является передача доли в праве общей собственности, то указываются размер доли в виде простой дроби и данные о целом объекте недвижимости.

Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

Важное значение при определении предмета договора продажи недвижимости имеют сведения государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости, отраженные в ст. 7 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости".

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);

2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;

3) описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;

4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;

6) площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с Законом о кадастре требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

Кроме того, в государственный кадастр недвижимости вносятся также следующие дополнительные сведения об объекте недвижимости:

7) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Законом о кадастре кадастрового номера, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;

8) кадастровый номер объекта недвижимости, в результате раздела которого, выдела из которого или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с которым был образован другой объект недвижимости;

9) кадастровый номер объекта недвижимости, образуемого из данного объекта недвижимости;

10) кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

11) кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если объектом недвижимости является земельный участок;

12) кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната;

Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

13) адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и т.п.);

14) сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

15) сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения), в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

16) сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости;

17) сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;

18) сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;

19) категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;

20) разрешенное использование, если объектом недвижимости является земельный участок;

21) назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание;

22) назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение;

23) вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме;

24) назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;

25) количество этажей (этажность), в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);

26) материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;

и другие сведения.

Предмет договора продажи недвижимости должен быть определен и в предварительном договоре (ст. 429 ГК). В связи с этим имели место попытки квалифицировать договоры долевого участия в строительстве как предварительные договоры продажи недвижимости. Однако при заключении такого договора, не представляется возможным "конкретно определить объект недвижимости, а также точную площадь как всего объекта в целом, так и площадь каждой квартиры, поскольку окончательные сведения о номере дома, квартиры и подъезда будут известны только после технической инвентаризации объекта недвижимости органами Бюро технической инвентаризации, при том что, по

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

мнению истца, договор долевого участия в строительстве нельзя квалифицировать как договор купли-продажи недвижимого имущества".

Каждый из объектов недвижимого имущества имеет определенную специфику при указании на него в договоре. Так, например, в договоре продажи земельного участка указывается категория земли.

В правоприменительной практике имеют место судебные акты, которыми договоры продажи недвижимости признаются незаключенными в связи с отсутствием достижения соглашения относительно предмета договора.

### **6.14. Цена в договоре продажи недвижимости.**

Согласно п. 1 ст. 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. Цена является существенным условием договора продажи недвижимости и может быть точно определена или определяема. Согласно ст. 317 ГК РФ денежные обязательства должны быть выражены в рублях. В денежном обязательстве может быть предусмотрено, что оно подлежит оплате в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах. В этом случае подлежащая уплате в рублях сумма определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законом или соглашением сторон.

В случае, когда в договоре денежное обязательство выражено в иностранной валюте без указания о его оплате в рублях, суду следует рассматривать такое договорное условие как предусмотренное п. 2 ст. 317 ГК РФ.

Цена на отдельные виды объектов недвижимого имущества может быть установлена с учетом индивидуальных и общих характеристик недвижимого имущества, в частности с учетом кадастровой оценки. Согласно ст. 66 ЗК РФ рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. N 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель" определен порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

В случае безвозмездной передачи недвижимого имущества об этом должно быть указано в договоре, к такому договору применяются нормы о дарении.

При заключении смешанных договоров, в состав которых входят элементы договоров продажи недвижимости, условие о цене также является существенным применительно к определению цены недвижимости.

Заключение договора аренды недвижимого имущества с правом выкупа (ст. 624 ГК) также требует определения в договоре выкупной цены. Договор аренды с правом выкупа следует рассматривать как смешанный договор, содержащий в

себе элементы договора аренды недвижимости и договора купли-продажи недвижимости.

Условие о цене должно быть также определено и в предварительном договоре (ст. 429 ГК).

Отсутствие в договоре указания на цену влечет признание договора незаключенным. Такой договор не может быть признан действительным.

## **6.15.Порядок передачи недвижимости. Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества.**

Порядок передачи недвижимости изложен в статье 556 ГК РФ «Передача недвижимости», в соответствии с которой:

1. Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя – обязанности принять имущество.

2. Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

В статье 557 ГК РФ изложены последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества.

В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 ГР РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

## **6.16. Особенности продажи жилых помещений.**

Продажа жилых помещений имеет свои особенности. В соответствии со статьей 558 ГК РФ « Особенности продажи жилых помещений» существенным условием договора продажи 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, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

При этом, договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

## **6.17. Договор продажи предприятия. Форма и государственная регистрация договора. Переход права собственности на предприятие**

Договор продажи предприятия — это соглашение сторон, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

В соответствии со статьей 559 ГК РФ « Договор продажи предприятия»:

Пункт 1. По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс (статья 132 ГК РФ), за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

Предметом данного договора является предприятие в целом как имущественный комплекс. При этом права на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индивидуализации продавца и его товаров, работ или услуг, а также принадлежащие ему на основании лицензии права использования таких средств индивидуализации переходят к покупателю, если иное не предусмотрено договором. Права продавца, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче покупателю предприятия, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Передача покупателю в составе предприятия обязательств, исполнение которых покупателем невозможно при отсутствии у него такого разрешения (лицензии), не освобождает продавца от соответствующих обязательств перед кредиторами. За неисполнение таких обязательств продавец и покупатель несут перед кредиторами солидарную ответственность.

Сторонами по данному договору признаются продавец — любое лицо, в том числе и юридическое, и покупатель любое лицо, в том числе и юридическое.

Особые условия предусматриваются относительно к форме договора. Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, с обязательным

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

приложением к нему документов: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

Несоблюдение формы договора продажи предприятия влечет его недействительность.

Договор продажи предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Обязательно в договоре должен быть установлен состав и стоимость продаваемого предприятия. Это определяются в договоре продажи предприятия на основе полной инвентаризации предприятия, проводимой в соответствии с установленными правилами такой инвентаризации. До подписания договора продажи предприятия должны быть составлены и рассмотрены сторонами: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

Необходимо отличать передачу предприятия и переход права собственности на него:

1. Передача предприятия продавцом покупателю осуществляется по передаточному акту, в котором указываются данные о составе предприятия и об уведомлении кредиторов о продаже предприятия, а также сведения о выявленных недостатках переданного имущества и перечень имущества, обязанности по передаче которого не исполнены продавцом ввиду его утраты. Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью продавца и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором. Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами. С этого момента на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного в составе предприятия.

2. Право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента государственной регистрации этого права. Если иное не предусмотрено договором продажи предприятия, право собственности на предприятие переходит к покупателю и подлежит государственной регистрации непосредственно после передачи предприятия покупателю. В случаях, когда договором предусмотрено сохранение за продавцом права собственности на предприятие, переданное покупателю, до оплаты предприятия или до наступления иных обстоятельств, покупатель вправе до перехода к нему права собственности распоряжаться имуществом и правами, входящими в состав переданного предприятия, в той мере, в какой это необходимо для целей, для которых предприятие было приобретено.

Необходимо также рассмотреть случай передачи и принятия предприятия с недостатками и последствия такой передачи. В случае, когда предприятие передано и принято по передаточному акту, в котором указаны сведения о выявленных недостатках предприятия и об утраченном имуществе, покупатель вправе требовать соответствующего уменьшения покупной цены предприятия,

если право на предъявление в таких случаях иных требований не предусмотрено договором продажи предприятия. Покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены в случае передачи ему в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре продажи предприятия или передаточном акте, если продавец не докажет, что покупатель знал о таких долгах (обязательствах) во время заключения договора и передачи предприятия. Продавец в случае получения уведомления покупателя о недостатках имущества, переданного в составе предприятия, или отсутствия в этом составе отдельных видов имущества, подлежащих передаче, может без промедления заменить имущество ненадлежащего качества или предоставить покупателю недостающее имущество. Покупатель вправе в судебном порядке требовать расторжения или изменения договора продажи предприятия и возвращения того, что исполнено сторонами по договору, если установлено, что предприятие ввиду недостатков, за которые продавец отвечает, не пригодно для целей, названных в договоре продажи, и эти недостатки не устранены продавцом на условиях, в порядке и в сроки, которые установлены в соответствии с ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором, либо устранение таких недостатков невозможно.

## 6.18. Договор мены

Договор мены, как и купля-продажа, относится к группе договоров, направленных на передачу имущества в собственность. Он регулируется гл. 31 ГК РФ.

Договор мены – это соглашение, в силу которого каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой (п. 1 ст. 567 ГК РФ).

В отличие от купли-продажи, при мене товар обменивается на другой товар, а не на денежные средства. Если в обмен на передачу вещи предусматривается иное встречное предоставление (выполнение работы, оказание услуги, уступка права требования), то такой договор не может быть квалифицирован как договор мены и должен рассматриваться как смешанный договор.

Договор мены является консенсуальным, взаимным и возмездным. Существенным условием договора является его предмет, стороны должны определить наименование и количество обмениваемых товаров, в противном случае договор считается незаключенным.

Предметами договора мены могут быть любые недвижимые и движимые вещи, не изъятые из гражданского оборота, с учетом правил об оборотоспособности объектов (ст. 129 ГК РФ). Денежные средства не могут быть самостоятельным предметом по договору мены, за исключением случаев, когда денежные знаки выступают в качестве объектов коллекционирования. ГК РФ не устанавливает требований о равном правовом режиме обмениваемых товаров (например, недвижимая вещь может обмениваться на движимую).

Согласно п. 1 ст. 568 ГК РФ товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, если из договора мены не вытекает иное. Если в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона,

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

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 (п. 2 ст. 568 ГК РФ).

Форма договора мены подчиняется правилам о купле-продаже, а также общим положениям о форме сделок. Например, если одним из обмениваемых товаров является квартира, то договор подлежит государственной регистрации.

Законодатель непосредственно не регулирует права и обязанности сторон по договору мены. Глава 31 ГК РФ содержит лишь специальные правила, отражающие особенности договора мены по сравнению с договором купли-продажи. По вопросам, не урегулированным гл. 31 ГК РФ, применяются нормы о купле-продаже, если это не противоречит существу мены и специальным нормам. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен. Расходы на передачу обмениваемых товаров и их принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности (п. 1 ст. 568 ГК РФ).

Каждая сторона по договору мены обязана передать предусмотренный договором товар свободным от прав третьих лиц, с принадлежностями и документами, в обусловленном количестве, надлежащего качества, в необходимых комплекте, комплектности, ассортименте и т.д. Другая сторона вправе требовать передачи ей такого товара и, в свою очередь, обязана передать товар.

Если в соответствии с договором мены сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают, то к исполнению обязательства той стороной, которая должна передать товар после передачи товара другой стороной, применяются правила о встречном исполнении обязательств (ст. 328 ГК РФ), т.е. сторона может приостановить передачу товара до надлежащего исполнения обязательств другой стороной либо отказаться от исполнения обязательства и потребовать возмещения убытков.

Статья 570 ГК РФ содержит специальную норму, регулиующую момент перехода права собственности на обмениваемые товары. Данное право переходит к сторонам одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами, если законом или договором мены не предусмотрено иное. В отличие от общего правила, согласно которому право собственности переходит к приобретателю по договору с момента передачи вещи (ст. 223 ГК РФ), для перехода права собственности по договору мены необходима передача товаров обеими сторонами. Если по договору мены передается недвижимое имущество, то право собственности у приобретателя возникает с момента его государственной регистрации. Например, при мене квартирами осуществляется государственная регистрация договора и регистрация перехода права собственности на каждый обмениваемый объект недвижимости.

## 6.19. Договор дарения.

Договор дарения – это соглашение, в силу которого одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом (п. 1 ст. 572 ГК РФ). Данный договор регулируется гл. 32 ГК РФ.

Сторонами договора являются даритель и одаряемый. На любой из сторон могут выступать граждане и юридические лица, а также публичные образования. При этом нужно учитывать нормы ст. ст. 575 и 576 ГК РФ о запрещении и ограничении дарения. Юридические лица, которым вещь принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, вправе подарить ее с согласия собственника, если законом не предусмотрено иное. Это ограничение не распространяется на обычные подарки небольшой стоимости.

По общему правилу не допускается совершение договора дарения (ст. 575 ГК РФ): 1) если и дарителем, и одаряемым выступают коммерческие организации; 2) если одаряемыми являются работники лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты и других аналогичных учреждений, а дарителями – граждане, находящиеся в таких учреждениях на лечении, содержании или воспитании, супруги и родственники этих граждан; 3) если одаряемыми являются государственные служащие и служащие органов муниципальных образований, и дар передается гражданином или юридическим лицом в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей; 4) если дарителями являются малолетние и граждане, признанные недееспособными, и договор совершается от их имени их законными представителями. Исключения составляют обычные подарки, стоимость которых не превышает пяти установленных законом минимальных размеров оплаты труда .

Квалифицирующим признаком договора дарения является его безвозмездность, т.е. даритель обогащает одаряемого за свой счет, не обуславливая свои действия встречным предоставлением со стороны одаряемого. При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. К такому договору применяются правила, регулирующие сделку, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа сделки. Поскольку дарение является договором, для его заключения необходимо согласие одаряемого на принятие дара.

Несоблюдение в необходимых случаях письменной формы договора дарения влечет его ничтожность (п. 2 ст. 574 ГК РФ). Таким образом, обещание подарить имущество, высказанное в устной форме, не дает одаряемому права требовать передачи такого имущества. Договор дарения любого недвижимого имущества подлежит государственной регистрации (п. 3 ст. 574 ГК РФ).

Статья 573 ГК РФ предоставляет одаряемому право в любое время до передачи ему дара отказаться от него, но с возмещением дарителю реального ущерба, причиненного отказом принять дар. Таким образом, одаряемый несет ограниченную ответственность за неисполнение обязанности принять дар (возмещает только реальный ущерб). В этом случае договор дарения считается

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

расторгнутым. Согласно п. 2 ст. 573 ГК РФ отказ от дара должен быть совершен в письменной форме. В случае, когда договор дарения недвижимого имущества зарегистрирован, отказ от принятия дара также подлежит государственной регистрации.

С учетом безвозмездного характера договора дарения, дарителю предоставлено право отказаться от исполнения договора без возмещения убытков, причиненных этим одаряемому, в случаях, предусмотренных ст. 577 ГК РФ:

1) 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;

2) если одаряемый совершил покушение на жизнь дарителя, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. В случае смерти дарителя право на отказ от исполнения договора реализуют его наследники.

Отказ от исполнения договора дарения не может быть осуществлен, если обещан подарок небольшой стоимости (ст. 579 ГК РФ).

Даритель может отменить дарение, в этом случае одаряемый обязан возвратить подаренную вещь, если она сохранилась в натуре к моменту отмены дарения. В отличие от отказа от исполнения договора дарения, отмена дарения осуществляется в случаях, когда дар уже передан одаряемому; следовательно, возможна как при консенсуальном, так и при реальном договоре дарения. Даритель вправе отменить дарение в случаях, предусмотренных ст. 578 ГК РФ:

1) если одаряемый совершил покушение на жизнь дарителя, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя;

2) если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты;

3) если даритель переживает одаряемого, но только в случаях, когда в договоре дарения предусмотрено право дарителя отменить дарение в этом случае.

Однако дарение не может быть отменено в случае совершения обычного подарка небольшой стоимости (ст. 579 ГК РФ).

Согласно ст. 580 ГК РФ даритель обязан возместить вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу одаряемого гражданина вследствие недостатков подаренной вещи, если доказано, что эти недостатки возникли до передачи вещи одаряемому, не относятся к числу явных и даритель, хотя и знал о них, не предупредил о них одаряемого.

Особой разновидностью дарения является пожертвование, которое обладает следующими отличительными признаками:

- 1) оно осуществляется в общепольных целях;
- 2) предметом пожертвования могут быть вещь или право;

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

3) одаряемыми могут быть граждане, некоммерческие организации, указанные в п. 1 ст. 582 ГК РФ (фонды, общественные и религиозные организации, учреждения), публичные образования. На принятие пожертвования не требуется чье-либо разрешения или согласия (п. 2 ст. 582 ГК РФ);

4) пожертвование имущества гражданину должно быть, а юридическим лицам может быть обусловлено жертвователем использованием этого имущества по определенному назначению;

5) согласно п. 6 ст. 582 ГК РФ к пожертвованию не применимы общие основания для отмены дарения, а также нормы о преемстве.

### 6.20.Рента. Пожизненное содержание с иждивением.

#### Общие положения о ренте.

Договор ренты – это соглашение, в силу которого одна сторона (получатель ренты) передает в собственность другой стороне (плательщику ренты) 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 РФ).

В ГК РФ предусмотрены три вида ренты: во-первых, постоянная рента, при которой обязанность по выплате ренты устанавливается бессрочно; во-вторых, пожизненная рента, срок выплаты которой определяется сроком жизни получателя ренты; в-третьих, пожизненное содержание с иждивением – разновидность пожизненной ренты, при которой плательщик ренты обеспечивает удовлетворение потребностей получателя ренты в жилище, питании, одежде и т.п.

Договор постоянной ренты и денежной пожизненной ренты являются для российского гражданского законодательства новыми видами договоров об отчуждении имущества. В ГК РСФСР был закреплен договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца, которым могло быть только нетрудоспособное лицо.

Договор ренты можно охарактеризовать как реальный, односторонний и возмездный. Для его заключения необходима передача получателем ренты имущества плательщику ренты, после чего получатель ренты наделяется правами, а плательщик ренты несет обязанности, поэтому договор является односторонне обязывающим. Отношения сторон носят длящийся характер.

Сторонами договора ренты являются плательщик ренты и получатель ренты. Получателями ренты выступают, как правило, граждане независимо от их возраста, трудоспособности, состояния здоровья, а постоянной ренты – также и некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности (общественные и религиозные организации, фонды и др.). Плательщиками ренты могут быть как граждане, так и юридические лица.

Договор ренты относится к группе договоров по передаче имущества в собственность наряду с куплей-продажей, меной и дарением. По договору купли-продажи покупатель обязан уплатить за переданное ему имущество заранее определенную денежную сумму, даже при оплате его в рассрочку. По договору

Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

мены считается, что обмен производится равноценными товарами, стоимость которых сторонами заранее определена, а если товары признаются неравноценными, то производится оплата разницы в ценах на них. В отличие от вышесказанного, по договору ренты общий размер платежей является неопределенным, поскольку при постоянной ренте обязанность по ее выплате действует бессрочно, а при пожизненной ренте – на срок жизни получателя ренты. В данном случае каждая из сторон рискует получить фактически меньше, чем сама предоставила, поэтому договор ренты относят к алеаторным сделкам, т.е. сделкам, основанным на риске. От договора дарения рента отличается возмездностью передачи имущества.

Предметом договора ренты может быть любое недвижимое и движимое имущество, в том числе денежные средства, с учетом правил ст. 129 ГК РФ об оборотоспособности объектов гражданских прав.

Имущество, отчуждаемое под выплату ренты, может передаваться ее получателем в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно (п. 1 ст. 585 ГК РФ). В первом случае имущество отчуждается с условием не только предоставления периодических рентных платежей, но и передачи определенной денежной суммы. К отношениям сторон по передаче и оплате имущества в этом случае применяются правила о купле-продаже, а в случае, когда такое имущество передается бесплатно, – правила о договоре дарения постольку, поскольку иное не установлено специальными нормами гл. 32 ГК РФ и не противоречит существу договора ренты (п. 2 ст. 585 ГК РФ).

Поскольку получатель ренты является слабой стороной в договоре, ГК РФ устанавливает гарантии осуществления его прав. Для договора ренты установлена нотариальная форма. Договор, который предусматривает отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, кроме того, подлежит государственной регистрации (ст. 584 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 586 ГК РФ рента обременяет недвижимое имущество, переданное под ее выплату (земельный участок, предприятие, здание, сооружение, дом, дачу, квартиру и другое). Если плательщик ренты произведет отчуждение такого имущества, то его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества. Кроме того, бывший плательщик ренты, который передал обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другому лицу, несет субсидиарную ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты. Законом или договором может быть установлена солидарная ответственность первоначального плательщика ренты и нового собственника недвижимого имущества (п. 2 ст. 586 ГК РФ).

Статья 587 ГК РФ устанавливает обязательное обеспечение выплаты ренты. Если предметом договора ренты является недвижимое имущество, то получатель ренты обладает правом залога на эту недвижимость, обеспечивающим обязательство плательщика ренты. Право залога возникает у получателя ренты при заключении договора ренты в силу нормативного указания (п. 1 ст. 587 ГК РФ), которое носит императивный характер, поэтому стороны своим соглашением не могут устранить данное право. Регистрирующий орган одновременно с регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество от плательщика ренты к его приобретателю производит регистрацию обременения

Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

(ипотеки) без предоставления отдельного заявления и без оплаты государственной регистрации.

Если под выплату ренты передается денежная сумма или иное движимое имущество, то существенным условием договора ренты является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств одним из способов, предусмотренных в ст. 329 ГК РФ (залог, поручительство, банковская гарантия), либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств.

В случае невыполнения плательщиком ренты данной обязанности, а также при утрате обеспечения или ухудшения его условий не по вине получателя ренты последний имеет право на расторжение договора ренты и возмещение возникших вследствие этого убытков (п. 3 ст. 587 ГК РФ).

**Постоянная рента**

Согласно п. 1 ст. 589 ГК РФ получателями постоянной ренты могут быть как граждане, так и некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности.

Обязанность по выплате этой ренты не ограничена каким-либо определенным сроком, даже сроком жизни ее получателя. Вследствие этого закон предусматривает возможность перехода прав получателя ренты к другим гражданам или некоммерческим организациям в результате сделки (уступки требования) либо наследования или правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не установлено законом или договором (п. 2 ст. 589 ГК РФ).

Выплата постоянной ренты производится в денежной форме в размере, определенном договором. Однако договором может быть предусмотрена ее выплата также путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, которые соответствуют по стоимости денежной сумме ренты (п. 1 ст. 590 ГК РФ). Согласно п. 2 ст. 590 ГК РФ размер выплачиваемой ренты подлежит увеличению пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда, если иное не предусмотрено договором.

Периодичность выплаты постоянной ренты определяется договором, при отсутствии в нем такого условия, рента должна выплачиваться по окончании каждого календарного квартала (ст. 591 ГК РФ).

Хотя постоянная рента по определению носит бессрочный характер, правоотношение может быть прекращено в случае отказа плательщика от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа (ст. 592 ГК РФ), а также в случае требования такого выкупа со стороны получателя ренты (ст. 593 ГК РФ).

Право плательщика на выкуп постоянной ренты не может быть исключено договором (такое условие в силу п. 3 ст. 592 ГК РФ будет ничтожным), однако может быть ограничено путем установления срока, до истечения которого плательщик не может выкупить ренту (данный срок не должен превышать 30 лет с момента заключения договора, за исключением случая, когда он определен периодом жизни получателя ренты (п. 3 ст. 592 ГК РФ)).

Плательщик вправе отказаться от выплаты ренты путем ее выкупа не ранее чем через 3 месяца с момента письменного заявления получателю об отказе,

Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

если более длительный срок не предусмотрен договором. Обязанность по выплате ренты прекращается только с момента передачи всей суммы выкупа, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

Кроме того, выкуп постоянной ренты может быть произведен по требованию получателя при наступлении обстоятельств, нарушающих его интересы (ст. 593 ГК РФ), в частности при просрочке плательщиком ее выплаты более чем на один год, если иное не предусмотрено договором; в случае нарушения плательщиком своих обязанностей по обеспечению выплаты ренты и др.

Выкуп постоянной ренты как по инициативе плательщика, так и по требованию получателя, производится по цене, установленной договором (п. 1 ст. 594 ГК РФ). При отсутствии в договоре условия о выкупной цене она определяется в зависимости от условий передачи имущества – за плату или бесплатно. Если имущество было передано за плату, то выкуп производится по цене, которая соответствует годовой сумме ренты (п. 2 ст. 594 ГК РФ). Если же имущество передано под выплату ренты бесплатно, то в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей должна включаться и цена переданного имущества, которая определяется в соответствии с п. 3 ст. 424 ГК РФ, т.е. исходя из цены, которая обычно взимается за аналогичное имущество. Для договора постоянной ренты установлены специальные нормы, посвященные риску случайной гибели или случайного повреждения имущества (ст. 595 ГК РФ). Если имущество передано под выплату постоянной ренты бесплатно, то такой риск несет плательщик ренты, т.е. плательщик обязан выплачивать ренты даже после гибели имущества. Случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного за плату, дает плательщику право требовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты (ст. 595 ГК РФ). Если гибель или повреждение имущества произошли по вине плательщика ренты или третьих лиц, то он не может реализовать указанное право.

**Пожизненная рента**

В отличие от постоянной ренты, получателями пожизненной ренты могут быть только граждане. Она устанавливается на период жизни гражданина, который передает имущество под выплату ренты, либо другого указанного им гражданина (п. 1 ст. 596 ГК РФ).

Поскольку пожизненная рента ограничена периодом жизни гражданина, в случае смерти ее получателя обязательство по ее выплате прекращается. В отличие от постоянной ренты, право на получение пожизненной ренты не переходит по наследству и не может быть передано путем уступки права требования.

Пожизненная рента может быть установлена в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на ее получение признаются равными, если иное не установлено договором. Такое обязательство прекращается в случае смерти последнего ее получателя. Если умирает один из получателей пожизненной ренты, то его доля в праве на ее получение переходит к пережившим его получателям, если иное не установлено договором (п. 2 ст. 596 ГК РФ).

Пожизненная рента определяется в договоре в виде денежной суммы, которая периодически выплачивается получателю ренты в течение его жизни.

Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

Причем ее размер, определяемый в договоре, в расчете на месяц должен быть не менее минимального размера оплаты труда, установленного законом, и подлежит индексации с учетом уровня инфляции в соответствии со ст. 318 ГК РФ.

Поскольку пожизненная рента, как правило, предназначается для обеспечения жизни ее получателя, она должна выплачиваться по окончании каждого календарного месяца (ст. 598 ГК РФ).

В соответствии со ст. 599 ГК РФ при существенном нарушении договора пожизненной ренты ее плательщиком получатель имеет право требовать от него выкупа ренты на условиях, установленных ст. 594 ГК РФ, либо расторжения договора и возмещения убытков.

Получатель ренты вправе требовать возврата квартиры, жилого дома или иного имущества, если оно отчуждено под выплату ренты бесплатно, с зачетом его стоимости в счет выкупной цены (п. 2 ст. 599 ГК РФ).

При случайной гибели или случайном повреждении имущества, которое передано под выплату пожизненной ренты, плательщик ренты не освобождается от обязанности по ее выплате на условиях, определенных договором, независимо от того, за плату передавалось имущество или бесплатно (ст. 600 ГК РФ).

**Пожизненное содержание с иждивением**

Пожизненное содержание с иждивением как разновидность пожизненной ренты характеризуется определенными особенностями и регулируется специальными нормами § 4 гл. 33 ГК РФ, направленными на усиление защиты интересов получателя ренты. По вопросам, не урегулированным параграфом 4, применяются правила о пожизненной ренте (§ 3 гл. 33 ГК РФ).

Договор пожизненного содержания с иждивением – это соглашение, в силу которого получатель ренты – гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица или лиц (п. 1 ст. 601 ГК РФ). Договор пожизненного содержания с иждивением характеризуется следующими отличительными признаками.

1. Получателем пожизненного содержания с иждивением может быть только гражданин, независимо от возраста, трудоспособности, состояния здоровья. Однако в большинстве случаев такой договор заключают граждане, нуждающиеся в посторонней помощи и уходе (пожилые, инвалиды и т.п.).

2. Предметом данного договора является только недвижимое имущество.

3. Обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать обеспечение потребности получателя в жилище, питании, одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также обеспечения ухода за ним. Кроме того, договором может быть предусмотрена также оплата ритуальных услуг (п. 1 ст. 602 ГК РФ). Приведенный перечень потребностей является примерным и должен быть конкретизирован в договоре.

В случае передачи под выплату ренты жилого помещения, потребность получателя ренты в жилище может обеспечиваться как путем дальнейшего проживания в данном жилом помещении (его части), так и путем предоставления иного жилого помещения.

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

В договоре должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. В отличие от пожизненной ренты, стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом (п. 2 ст. 602 ГК РФ).

В соответствии со ст. 603 ГК РФ договором может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах. Закон не устанавливает, в каком порядке и по чьей инициативе допускается такая замена, эти вопросы должны регулироваться договором. Однако условия договора не должны нарушать интересы получателя ренты.

Статья 604 ГК РФ устанавливает дополнительные меры защиты имущественных интересов получателя ренты при отчуждении и использовании имущества, переданного для обеспечения пожизненного содержания.

Плательщик ренты имеет право отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, полученное им в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты.

При существенном нарушении плательщиком своих обязанностей получатель ренты имеет право потребовать возврата недвижимого имущества, которое передано под выплату пожизненного содержания с иждивением, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, предусмотренных ст. 594 ГК РФ. Плательщик ренты при этом не может требовать компенсации расходов, которые понесены в связи с содержанием получателя ренты.

### 6.21. Аренда

#### Общая характеристика договора аренды.

ГК РФ (гл. 34) использует для обозначения договора, направленного на возмездное предоставление имущества в пользование на срок, два равнозначных термина: аренда и имущественный наем.

Договор аренды (имущественного найма) – это соглашение, в силу которого арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендную плату и пользоваться имуществом в соответствии с его назначением, предусмотренным договором (ст. 606 ГК РФ). При этом плоды, продукция и доходы, которые получены арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью. Это взаимный, возмездный, консенсуальный договор.

По договору аренды нанимателю может быть предоставлено либо только правомочие пользования (например, пользование спортзалом в определенное время), либо правомочия владения и пользования (когда вещь передается арендатору во владение). В последнем случае арендатор является титульным владельцем и пользуется защитой своего права против всех третьих лиц, включая собственника (ст. 305 ГК РФ).

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

Договором аренды может быть предусмотрена возможность выкупа арендованного имущества арендатором по истечении срока аренды или до его истечения. В законе могут устанавливаться случаи запрещения выкупа арендованного имущества (например, запрещается выкуп участков лесного фонда).

Предметом договора аренды могут быть только индивидуально-определенные, непотребляемые вещи, т.е. вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования: земельные участки и другие обособленные природные объекты; предприятия и другие имущественные комплексы; здания, сооружения; оборудование; транспортные средства и другие (п. 1 ст. 607 ГК РФ). По истечении срока договора арендодателю должна быть возвращена та же самая вещь в том виде и состоянии, в каком она была получена, с учетом естественного износа.

Предмет является существенным условием договора аренды. Согласно п. 3 ст. 607 ГК РФ условие о предмете считается согласованным сторонами, если договор содержит данные, которые позволяли бы определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Существенным условием договора аренды земельного участка, здания, сооружения, предприятия является размер арендной платы.

Сторонами договора являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Арендодателем может быть собственник имущества, а также лицо, управомоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду. Таким правом в силу закона обладают, например, субъекты права хозяйственного ведения или оперативного управления, при этом должны соблюдаться ограничения, установленные гл. 19 ГК РФ. Арендаторами могут быть любые субъекты гражданского права в пределах своей правоспособности.

Срок договора аренды определяется соглашением сторон. При отсутствии в договоре аренды условия о сроке он считается заключенным на неопределенный срок. В последнем случае каждая из сторон имеет право в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимости – за три месяца. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды (например, для договора проката – 1 год), а также для отдельных видов имущества (например, участки лесного фонда могут предоставляться в аренду на срок до 49 лет). Если договор аренды заключен на срок, который превышает установленный законом предельный срок, он считается заключенным на срок, равный предельному.

Таким образом, отношения сторон носят длящийся характер. Права арендатора обременяют арендованное имущество. При переходе права собственности (права хозяйственного ведения, оперативного управления) к другому лицу право аренды следует за вещь: арендное обязательство не прекращается, а новый собственник занимает место арендодателя, он не вправе требовать изменения или расторжения договора иначе, чем по основаниям, предусмотренным законом или договором.

Форма договора аренды зависит от того, кто является его сторонами, и срока, на который он заключается. В письменной форме должен заключаться договор

Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

аренды, заключенный на срок свыше 1 года. Если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, письменная форма обязательна независимо от срока договора. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (например, в случае аренды земельного участка, а также здания, сооружения договор не подлежит государственной регистрации, если он заключен на срок менее 1 года).

**Права и обязанности сторон по договору аренды.**

Арендодатель несет следующие обязанности, которые корреспондируют с соответствующими правами арендатора.

1. Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, которое должно отвечать условиям договора и назначению имущества. Арендодатель несет ответственность за недостатки переданного в аренду имущества, которые препятствуют пользованию имуществом, даже если он не знал о них при заключении договора аренды.

В случае обнаружения таких недостатков арендатор имеет право по своему выбору потребовать от арендодателя: во-первых, безвозмездного устранения недостатков имущества; во-вторых, соразмерного уменьшения арендной платы; в-третьих, возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества или непосредственно удержать сумму понесенных расходов на устранение таких недостатков из арендной платы, предварительно уведомив арендодателя; в-четвертых, досрочного расторжения договора.

Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду имущества, которые: а) были им оговорены при заключении договора аренды; б) были заранее известны арендатору; в) должны были быть обнаружены арендатором при осмотре имущества или проверке его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Имущество должно быть передано со всеми его принадлежностями и документами (технический паспорт, сертификат качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором. В случае непередачи таких принадлежностей, без которых имущество не может использоваться по назначению, арендатор имеет право потребовать от арендодателя их предоставления или расторжения договора и возмещения убытков.

Арендодатель должен передать имущество в аренду в срок, предусмотренный договором, а если он не установлен – то в разумный срок. При нарушении этой обязанности арендатор имеет право истребовать имущество и потребовать возмещения убытков, вызванных задержкой его передачи, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

2. Арендодатель обязан предупредить арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). В противном случае арендатор имеет право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

3. Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт имущества, если иное не предусмотрено законом или договором аренды. Под капитальным ремонтом понимается восстановление конструктивных элементов

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

имущества, без которого использование имущества по назначению существенно затруднено, требующее значительных затрат, несоразмерных с доходами, получаемыми арендатором за счет этого имущества. Капитальный ремонт осуществляется, если имущество нуждается в нем в период аренды. Он производится в срок, определенный договором. Если срок договором не установлен или ремонт вызван неотложной необходимостью, он должен быть произведен в разумный срок. Нарушение этой обязанности арендодателем дает право арендатору по своему выбору, во-первых, произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать его стоимость с арендодателя или зачесть ее в счет арендной платы; во-вторых, потребовать соответствующего уменьшения арендной платы; в-третьих, потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

На арендатора возлагается исполнение ряда обязанностей, которые корреспондируют с соответствующими правами арендодателя.

1. Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату, которая может устанавливаться как за все арендуемое имущество в целом, так и отдельно по каждой из его составных частей. Арендная плата может уплачиваться в виде: а) платежей, определенных в твердой сумме, которые могут производиться как периодически, так и единовременно; б) доли продукции, плодов и доходов, полученных в результате использования арендованного имущества; в) предоставления арендатором определенных услуг; г) передачи арендатором арендодателю какой-либо вещи в собственность или в аренду; д) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества. В договоре может быть предусмотрено сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, определенные договором, но не чаще одного раза в год, если иное не установлено договором. Размер арендной платы может быть уменьшен по требованию арендатора в случае существенного ухудшения условий пользования имуществом или его состояния по обстоятельствам, за которые он не отвечает (например, в результате стихийного бедствия); если такое ухудшение произошло по его вине, он не вправе заявлять такое требование. Существенным считается такое ухудшение условий пользования или состояния имущества, при котором арендатор в значительной мере лишается того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора аренды.

Если арендатор существенно нарушает сроки внесения арендной платы, предусмотренные договором, то арендодатель вправе потребовать досрочного ее внесения за последующие периоды, но не более чем за два срока подряд.

2. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если они не определены, то в соответствии с назначением имущества. Арендатор не может использовать арендованное имущество не по назначению (например, офисное помещение использовать под склад) или в противоречии с условиями, указанными в договоре. В таком случае арендодатель имеет право на расторжение договора и взыскание убытков.

Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

3. Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды. Обязанность производить текущий ремонт может быть возложена законом или договором на арендодателя (например, по договору проката). Кроме того, в случаях, предусмотренных законом или договором, арендатор обязан производить также капитальный ремонт (например, по договору аренды транспортного средства без экипажа).

4. При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, определенном договором (например, в улучшенном состоянии с учетом того, что арендная плата определена в виде возложения на арендатора затрат на улучшение арендованного имущества).

В случае невозврата или несвоевременного возврата арендованного имущества арендодатель имеет право требовать внесения арендной платы, предусмотренной договором, за все время просрочки. Если она не покрывает причиненных арендодателю убытков, он вправе потребовать их возмещения.

Если за время пользования арендованным имуществом арендатором были произведены улучшения, не обусловленные договором и выходящие за рамки того ремонта, который арендатор обязан был за свой счет произвести в соответствии с законом или договором, то их судьба определяется в зависимости от характера улучшений. Отделимые улучшения арендованного имущества являются собственностью арендатора, если иное не установлено договором. Если арендатором за счет собственных средств произведены неотделимые улучшения, то после прекращения договора он имеет право на возмещение стоимости этих улучшений только в том случае, когда они были произведены с согласия арендодателя, если иное не установлено законом или договором. Если отделимые и неотделимые улучшения произведены за счет амортизационных отчислений от этого имущества, то они в любом случае являются собственностью арендодателя (п. 4 ст. 623 ГК РФ).

Арендатор по окончании срока действия договора наделяется (при прочих равных условиях) преимущественным правом на заключение договора на новый срок при условии надлежащего исполнения им своих обязанностей. Для реализации этого права арендатор обязан заблаговременно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор. При отказе арендатору в заключении договора на новый срок и заключении арендодателем договора аренды с другими лицами в течение года со дня истечения срока договора с арендатором последний имеет право потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков либо только возмещения убытков, если он утратил интерес к заключению договора (например, арендовал другое имущество).

В тех случаях, когда арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ).

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

Арендатор наделяется правомочиями по распоряжению имуществом, не связанному с его отчуждением, которые осуществляются с согласия арендодателя. При этом арендатор отвечает перед арендодателем за надлежащее исполнение договора, за исключением перенайма. Если иное не предусмотрено законом или иными правовыми актами, арендатор имеет право:

1) сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем). Договор субаренды является производным от договора аренды: срок субаренды не может превышать срок аренды; объем прав, предоставляемых субарендатору, не должен превышать объем прав арендатора; досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение договора субаренды; если договор аренды является ничтожным, то договор субаренды также является ничтожным. Отношения между арендатором и субарендатором регулируются правилами о договоре аренды, арендатор несет права и обязанности арендодателя, а субарендатор – права и обязанности арендатора;

2) передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), вследствие такой сделки место арендатора занимает другое лицо, а отношения прежнего арендатора с арендодателем прекращаются;

3) предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование;

4) передавать арендные права в залог;

5) вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

### **Расторжение договора аренды**

Статьи 619 и 620 ГК РФ предусматривают расторжение договора аренды в судебном порядке при наличии указанных в них оснований. Данные основания были рассмотрены при анализе обязанностей сторон. Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора, причем как связанные с нарушением договора одной из сторон, так и не связанные с такими нарушениями (например, в случае возникновения необходимости в использовании имущества для самого арендодателя)

До обращения в суд с иском о расторжении договора арендодатель обязан направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Если арендатор устранит допущенные нарушения, то арендодатель не сможет потребовать досрочного расторжения договора. При неисполнении арендатором своих обязательств в срок, указанный в предупреждении, арендодатель до обращения в суд обязан в соответствии со ст. 452 ГК РФ направить арендатору предложение о расторжении договора.

Арендатор также может обратиться в суд с требованием о расторжении договора при условии соблюдения досудебного порядка урегулирования спора, предусмотренного ст. 452 ГК РФ. В отличие от арендодателя, он не обязан предупреждать о необходимости устранения допущенных нарушений.

Установление специальных правил о расторжении договора аренды (ст. ст. 619, 620 ГК РФ) не исключает применение общих норм гл. 29 ГК РФ. Суд может расторгнуть договор при наличии иных нарушений условий договора одной из сторон, если признает такие нарушения существенными (например, внесение арендной платы не в полном объеме). Кроме того, стороны в договоре могут

Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

предусмотреть основания для одностороннего расторжения договора во внесудебном порядке.

**Отдельные виды договора аренды**

В качестве отдельных видов договора аренды выделены прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда. Причем законодатель терминологически различает отдельные виды договора аренды (прокат, финансовая аренда) и договоры аренды отдельных видов имущества (аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий). Согласно ст. 625 ГК РФ общие положения об аренде применяются к данным видам договора аренды, если иное не установлено специальными нормами об этих договорах.

Договор проката – это соглашение, в силу которого арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование (ст. 626 ГК РФ). Отличительные признаки договора проката:

1. Арендодателем по данному договору выступает предприниматель (коммерческая организация, индивидуальный предприниматель), для которого сдача имущества в аренду является постоянным видом деятельности. На стороне арендатора может выступать любое лицо.

2. Предметом договора проката может быть только движимое имущество.

3. Согласно абз. 2 п. 1 ст. 626 ГК РФ имущество, которое предоставляется по этому договору, используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства. В связи с этим арендаторами по данному договору являются в основном граждане, которые используют имущество для личного, семейного, домашнего использования. К таким отношениям применяется законодательство о защите прав потребителей.

Нормы, регулирующие договор проката, являются в основном императивными. Договор проката – это публичный договор, арендодатель при наличии у него возможности предоставить в прокат имущество не имеет права отказать в заключении договора обратившемуся к нему лицу, установить в нем различные условия для разных арендаторов и т.п. (ст. 426 ГК РФ). Форма договора – письменная.

Договор проката не может быть заключен на неопределенный срок. Максимальный его срок установлен в императивном порядке и равен 1 году (п. 1 ст. 627 ГК РФ). Правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды к договору проката не применяются (п. 2 ст. 627 ГК РФ). Арендатор может отказаться от договора проката в любое время при условии письменного предупреждения об этом арендодателя не менее чем за 10 дней (п. 3 ст. 627 ГК РФ).

Договор аренды (фрахтования на время) транспортного средства – это соглашение, в силу которого арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации (без экипажа)

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

либо оказывает своими силами услуги по управлению и технической эксплуатации (с экипажем).

Квалифицирующим признаком данного договора является его предмет – транспортное средство, представляющее собой сложное техническое устройство, предназначенное для передвижения в пространстве (по земле, воде, воздуху). Соответственно, выделяют наземный (автомобильный, железнодорожный), водный (речной, морской) и воздушный транспорт.

Договор аренды транспортного средства имеет 2 разновидности: 1) договор аренды транспортного средства с экипажем, т.е. с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации; 2) договор аренды транспортного средства без экипажа, т.е. без предоставления указанных услуг. К договору аренды транспортных средств не применяются общие правила ст. 621 ГК РФ о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок.

Договор аренды транспортного средства заключается в простой письменной форме независимо от срока; если предметом договора является транспортное средство, отнесенное законом к категории недвижимых вещей, договор государственной регистрации не подлежит.

Арендатор вправе сдавать арендованное транспортное средство в субаренду без согласия арендодателя, от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры, если они не противоречат определенным в договоре целям использования транспортного средства либо его назначению.

ГК РФ в качестве отдельных видов договора аренды выделяет аренду зданий, сооружений и аренду предприятий. Аренда иного недвижимого имущества регулируется общими положениями об аренде, а также специальными нормами, посвященными аренде отдельных видов недвижимости.

Договор аренды здания, сооружения – это соглашение, в силу которого арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение, а арендатор обязуется вносить арендную плату (п. 1 ст. 650 ГК РФ).

Квалифицирующим признаком данного договора является его предмет – здание или сооружение, которые неразрывно связаны с землей, являются недвижимым имуществом. Поэтому арендатор здания или сооружения приобретает также право на пользование в течение срока аренды той частью земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (п. 1 ст. 652 ГК РФ).

Здания, а также находящиеся в них помещения, в зависимости от их назначения делятся на жилые и нежилые. Арендаторами нежилых зданий (помещений) могут быть как юридические лица, так и граждане, в то время как по договору аренды жилые дома (помещения) могут быть переданы в пользование только юридическим лицам, поскольку в отношении граждан предусмотрен самостоятельный договор найма жилого помещения.

Помимо предмета, существенным условием договора является условие об арендной плате. При отсутствии данного условия договор аренды здания или сооружения считается незаключенным.

## Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

Так же как и в договоре продажи недвижимости, арендная плата, предусмотренная в договоре за пользование зданием (сооружением), включает и плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено (или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка), если иное не установлено законом или договором (п. 2 ст. 654 ГК РФ).

Форма договора – письменная. Он заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора влечет его недействительность. Договор аренды на срок не менее года подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (ст. 651 ГК РФ).

Передача арендодателем здания или сооружения и принятие его арендатором производится по передаточному акту или иному документу о передаче, подписанному сторонами.

Договор аренды предприятия – это соглашение, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору во временное владение и пользование предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, а арендатор обязуется вносить арендную плату (п. 1 ст. 656 ГК РФ).

В составе предприятия в обязательном порядке передаются основные средства – земельные участки, здания, сооружения, оборудование и т.д. Оборотные средства (запасы сырья, топлива, материалов и т.п.), права пользования землей, водой, зданиями, сооружениями и оборудованием, принадлежащими другим лицам, иные имущественные права арендодателя, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права передаются в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором. Кроме того, арендодатель обязан уступить арендатору права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

Форма договора – письменная в виде одного документа, подписанного сторонами (п. 1 ст. 658 ГК РФ). Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации независимо от его срока и считается заключенным с момента такой регистрации. Несоблюдение формы договора влечет его недействительность.

Передача предприятия арендатору производится по передаточному акту. Подготовить предприятие к передаче, составить и представить на подпись этот акт обязан арендодатель за свой счет, если иное не установлено договором аренды (ст. 659 ГК РФ).

Поскольку в состав предприятия входят долги, необходимо письменное уведомление кредиторов по обязательствам, включенным в состав продаваемого предприятия.

Договор финансовой аренды (лизинга) – это соглашение, в силу которого арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца и предоставить лизингополучателю это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Договор лизинга помимо ГК РФ регулируется Федеральным законом от 29 октября 1998 г. N 164-ФЗ "О

Основы гражданского жилищного и земельного законодательства

финансовой аренде (лизинге)". Отличительные черты финансовой аренды (лизинга):

1) на момент заключения договора у лизингодателя отсутствует имущество, передаваемое в аренду. Лизингодатель во исполнение договора приобретает имущество, указанное лизингополучателем, за счет собственных и (или) привлеченных средств, а затем передает его в лизинг;

2) предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, специально приобретенные лизингодателем по указанию лизингополучателя (в том числе здания, сооружения, предприятия, транспортные средства). Не могут быть предметом лизинга земельные участки и другие природные объекты, а также имущество, которое федеральным законом запрещено для свободного обращения и для которого установлен особый порядок обращения (ст. 666 ГК РФ, ст. 3 Федерального закона "О финансовой аренде (лизинге)");

3) цель финансовой аренды – использование лизингового имущества в предпринимательской деятельности;

4) специфический субъектный состав – помимо лизингодателя и лизингополучателя в лизинговых отношениях участвует продавец имущества. Выбор продавца и предмета аренды по общему правилу осуществляет лизингополучатель, однако договором лизинга может быть предусмотрено, что такой выбор осуществляет лизингодатель. Несмотря на то что продавец имущества не является стороной договора лизинга, а лизингополучатель не является стороной договора купли-продажи имущества, тем не менее они могут предъявлять требования друг к другу в связи с ненадлежащим исполнением этих договоров (например, в связи с несвоевременной передачей или принятием имущества). Поэтому лизингодатель, заключая договор купли-продажи имущества, должен уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в лизинг определенному лицу (ст. 667 ГК РФ). Такое уведомление должно быть совершено в письменной форме, как правило, в виде условия в договоре купли-продажи.

С учетом цели договора лизинга его сторонами выступают предприниматели;

5) для договора лизинга характерно специфическое распределение прав и обязанностей сторон, отличное от договора аренды, – освобождение лизингодателя от большинства обязанностей арендодателя (передачу имущества лизингополучателю осуществляет продавец, который отвечает за недостатки имущества; капитальный ремонт производит лизингополучатель) и возложение на лизингополучателя дополнительных обязанностей. Лизингодатель несет в основном финансовые права и обязанности: он финансирует приобретение лизингового имущества, имеет право на получение лизинговых платежей, право финансового контроля. Лизинговая деятельность представляет собой вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его в лизинг. Поэтому данный вид аренды называется финансовой арендой.

Форма договора лизинга независимо от его срока только письменная.

## Библиографический список

1. Федеральный закон РФ от 30 ноября 1994 года № 51–ФЗ Гражданский кодекс РФ. Часть 1( с изменениями и дополнениями 2017 г.);
2. Федеральный закон РФ от 30 ноября 1994 года № 52–ФЗ О введении в действие Гражданского кодекса РФ. Часть 1( с изменениями и дополнениями 2017 г.);
3. Федеральный закон РФ 26 января1996 года № 14–ФЗ Гражданский кодекс РФ. Часть 2( с изменениями и дополнениями 2017 г.);
4. Федеральный закон РФ от 26 января1996 года № 15–ФЗ О введении в действие Гражданского кодекса РФ. Часть 2( с изменениями и дополнениями 2017 г.);
5. Сергеева, Ю.К., А.П. Толстой Гражданское право: учебник. Часть I, СПб., 2014. С. 264;
6. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая (постатейный) ,под ред. С.А. Степанова. — М., 2015.