

# ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

Ч А С Т Ь   В Т О Р А Я

П Р А К Т И К У М

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ПЕРЕДАЧЕ ИМУЩЕСТВА В СОБСТВЕННОСТЬ  
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ВЫПОЛНЕНИЮ РАБОТ  
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ОКАЗАНИЮ УСЛУГ  
ВНЕДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА  
ПРАВА НА РЕЗУЛЬТАТЫ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



• ПРОСПЕКТ •

Коллектив авторов

**Гражданское право.  
Часть 2. Практикум**

«Проспект»

2019

УДК 347(075.8)  
ББК 67.404я73

### **Коллектив авторов**

Гражданское право. Часть 2. Практикум / Коллектив авторов —  
«Проспект», 2019

ISBN 978-5-39-231521-5

Представленный практикум подготовлен коллективом кафедры гражданского права МГЮА и предназначен для изучения обучающимися юридических факультетов и вузов учебной дисциплины «Гражданское право (часть вторая)» (уровень подготовки «бакалавриат», «специалитет»). Практикум содержит вопросы, задания и задачи для обсуждения на занятиях, подготовленные в соответствии со сложившейся судебной практикой и соответствующие федеральным государственным образовательным стандартам высшего образования по направлению подготовки «Юриспруденция» (уровень подготовки «бакалавриат», «специалитет»). Законодательство приведено по состоянию на 1 декабря 2019 г. Обучающимся и преподавателям юридических факультетов и вузов.

УДК 347(075.8)  
ББК 67.404я73

ISBN 978-5-39-231521-5

© Коллектив авторов, 2019  
© Проспект, 2019

# Содержание

Введение	7
Раздел I	8
Тема 1. Общие положения о договоре купли-продажи (4 часа)	8
Практическое занятие № 1. Общая характеристика договора купли-продажи (2 часа)	8
Практическое занятие № 2	11
Тема 2. Договор розничной купли-продажи (2 часа)	16
Практическое занятие (2 часа)	16
Тема 3. Договор поставки товаров. Договор поставки товаров для государственных и муниципальных нужд (4 часа)	21
Практическое занятие № 1	21
Практическое занятие № 2	27
Тема 4. Договор контрактации. Договор энергоснабжения. Договор продажи недвижимости. Договор продажи предприятия (4 часа)	31
Практическое занятие № 1	31
Практическое занятие № 2	33
Тема 5. Договор мены. Договор дарения (2 часа)	38
Практическое занятие (2 часа)	38
Тема 6. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением (2 часа)	46
Практическое занятие (2 часа)	46
Тема 7. Общие положения о договоре аренды (2 часа)	53
Практическое занятие (2 часа)	53
Тема 8. Отдельные виды договора аренды (6 часов)	61
Практическое занятие № 1	61
Практическое занятие № 2	64
Практическое занятие № 3	67
Конец ознакомительного фрагмента.	68

# **Гражданское право.**

## **Часть вторая. Практикум**

### **Ответственные редакторы кандидат юридических наук, доцент И. З. Аюшеева, доктор юридических наук, профессор Е. Е. Богданова**

#### ***Авторы:***

**Анисимов А. В.**, к. ю. н., преподаватель – тема 18; **Агафонова Н. Н.**, к. ю. н., доцент – тема 2, тема 9 (в соавт. с Файзрахмановым К. Р.); **Аюшеева И. З.**, к. ю. н., доцент – введение, тема 3 (в соавт. с Богдановой Е. Е., Егоровой М. А.), тема 4; **Богачева Т. В.**, к. ю. н., доцент – тема 12; **Богданов Д. Е.**, д. ю. н., профессор – тема 11; **Богданова Е. Е.**, д. ю. н., профессор – тема 3 (в соавт. с Аюшеевой И. З., Егоровой М. А.); **Василенко Н. В.**, к. ю. н., доцент – темы 14, 20; **Гребенкина И. А.**, к. ю. н., ст. преподаватель – тема 1, тема 28 (в соавт. с Красавчиковой Л. И.); **Гринь О. С.**, к. ю. н., доцент – тема 13; **Дорохова Н. А.**, к. ю. н., доцент – тема 7 (в соавт. с Соменковым С. А.); **Егорова М. А.**, д. ю. н., профессор – тема 3 (в соавт. с Аюшеевой И. З., Богдановой Е. Е.); **Елисеева А. А.**, к. ю. н., доцент – тема 8; **Ибадова Л. Т.**, к. ю. н., доцент – тема 17; **Качалова А. В.**, к. ю. н., доцент – тема 16 (в соавт. с Суворовым Е. Д.), тема 21 (в соавт. с Сойфер Т. В.); **Красавчикова Л. И.**, к. ю. н., ст. преподаватель – тема 25 (в соавт. с Остриковой Л. К.), тема 28 (в соавт. с Гребенкиной И. А.); **Ксенофонтова Д. С.**, к. ю. н., ст. преподаватель – темы 5, 6; **Микрюкова Г. А.**, к. ю. н., доцент – темы 10, 15; **Моргунова Е. А.**, к. ю. н., доцент – тема 27 (в соавт. с Фроловой Н. М.); **Острикова Л. К.**, к. ю. н., доцент – тема 25 (в соавт. с Красавчиковой Л. И.), тема 26; **Подузова Е. Б.**, к. ю. н., доцент – темы 22, 23; **Румянцева Н. С.**, к. ю. н., ст. преподаватель – тема 19; **Сойфер Т. В.**, д. ю. н., профессор – тема 21 (в соавт. с Качаловой А. В.), тема 24; **Соменков С. А.**, к. ю. н., доцент – тема 7 (в соавт. с Дороховой Н. А.); **Суворов Е. Д.**, к. ю. н., доцент – тема 16 (в соавт. с Качаловой А. В.); **Файзрахманов К. Р.**, к. ю. н., ст. преподаватель – тема 9 (в соавт. с Агафоновой Н. Н.); **Фролова Н. М.**, к. ю. н., доцент – тема 27 (в соавт. с Моргуновой Е. А.).

#### ***Рецензенты:***

**Агафонов В. Б.**, доктор юридических наук, доцент;

**Ефимова Л. Г.**, доктор юридических наук, профессор.

#### ***Ответственные редакторы:***

**Аюшеева И. З.**, кандидат юридических наук, доцент;

**Богданова Е. Е.**, доктор юридических наук, профессор.



[ebooks@prospekt.org](mailto:ebooks@prospekt.org)

© Коллектив авторов, 2019

© ООО «Проспект», 2019

## Введение

Настоящий практикум по учебной дисциплине «Гражданское право (часть вторая)» подготовлен коллективом кафедры гражданского права Университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА). Практикум предназначен для изучения курса «Гражданское право (часть вторая)» в соответствии с обновленной программой учебной дисциплины, а также с учетом тенденций развития практико-ориентированного обучения в юридическом вузе. Учебная дисциплина «Гражданское право (часть вторая)» базируется на изучении дисциплины «Гражданское право (часть первая)» и логически с ней связана, поэтому настоящий практикум является продолжением практикума по учебной дисциплине «Гражданское право (часть первая)».

Каждая тема в настоящей работе разделена на соответствующее программе количество практических занятий, в процессе подготовки к которым обучающиеся учатся использовать полученные теоретические знания, приобретают навыки применения норм права к определенным практическим ситуациям, изложенным в задачах-казусах, анализа дела и выработки по нему позиции, устного и письменного консультирования и подготовки юридических документов. В практикуме также содержатся задания, которые направлены на ознакомление обучающихся с навыками представительства в суде.

В настоящем практикуме помимо практических задач также предусмотрены задания, которые направлены на формирование навыков участия в дискуссиях по спорным вопросам науки гражданского права, работы с правовыми базами, поиска и анализа материалов судебной практики.

К каждой теме практикума составлен список значимых источников (нормативных актов, судебной практики, дополнительной литературы), используя которые обучающиеся наиболее полно могут подготовиться к практическому занятию, глубоко изучить соответствующую тему.

При подготовке к практическим занятиям обучающиеся должны решить задачи. Рекомендуется делать это в письменном виде для закрепления навыка подготовки правовых заключений, которыми оформляются письменные консультации. Решение задачи должно содержать указание на нормы права, регулирующие соответствующие отношения, при этом обучающийся должен научиться определять общие и специальные нормы. В решении должны содержаться также ссылки на судебную практику, в рамках которой дается толкование применяемых норм, должны быть подробно проанализированы фактические обстоятельства, определены доказательства, подтверждающие те или иные факты. При наличии нескольких вариантов решения задачи указываются все возможные варианты и обосновывается наиболее оптимальный, по мнению обучающегося, вывод. Решение должно быть обосновано, изложено юридически грамотным языком. В некоторых случаях, указанных в задаче, ее решение оформляется в виде соответствующего юридического документа (искового заявления, решения суда и т. п.).

Отдельные вопросы могут обсуждаться без решения задач. При этом на практических занятиях должны использоваться в том числе интерактивные методы обучения (мозговой штурм, работа в малых группах, деловые игры и т. п.).

## **Раздел I**

### **Обязательства по передаче имущества в собственность и пользование**

#### **Тема 1. Общие положения о договоре купли-продажи (4 часа)**

#### **Практическое занятие № 1. Общая характеристика договора купли-продажи (2 часа)**

##### ***Вопросы для подготовки и обсуждения на занятии***

1. Понятие и общая характеристика договора купли-продажи. Виды договора. Форма договора.
2. Стороны договора.
3. Условия договора.

##### ***Задания для выполнения на занятии и при подготовке к нему<sup>1</sup>***

1. Разработать проект договора купли-продажи транспортного средства между двумя физическими лицами.
2. Подготовьтесь к дискуссии по вопросам: «Могут ли имущественные права, возникающие из обязательственных правоотношений, выступать предметом договора купли-продажи?»; «Возможно ли применение положений гл. 30 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) при передаче исключительных прав?»; «Продажа имущества должника в рамках банкротства».

##### ***Задачи для решения на занятии и при подготовке к нему***

###### ***Задача 1***

22 февраля 2019 г. ПАО «БКК» и ИП Душкина подписали договор на поставку кондитерских изделий до 1 апреля 2019 г. с условием оплаты товаров в течение пяти банковских дней с момента их получения. Поставщик отгрузил в адрес покупателя 150 кг конфет и 300 кг вафель по товарным накладным от 26 и 28 марта 2019 г.

ПАО «БКК», получив 12 апреля того же года лишь частичную оплату переданных товаров, обратился в арбитражный суд с иском к ИП о взыскании оставшейся суммы долга за поставленные товары и предусмотренной договором неустойки за просрочку их оплаты. Суд удовлетворил исковые требования в части взыскания основного долга, а во взыскании неустойки отказал, указав в решении, что невозможно согласно договору от 22 февраля 2019 г. определить количество подлежащего передаче товара, поэтому договор поставки не считается заключенным.

ПАО «БКК» обжаловало в апелляционную инстанцию решение суда, указав, что в договоре предусмотрен порядок определения количества и ассортимента подлежащего передаче товара – согласование их по телефону, что, по мнению истца, не противоречит норме п. 1 ст. 465 ГК РФ.

Вопросы:



1. Определите нормы права, регулирующие описанные в ситуации отношения, и обоснуйте их выбор.
2. В каких случаях условие о количестве поставляемых товаров считается согласованным?
3. Подлежит ли жалоба истца удовлетворению?
4. Изменится ли решение, если по условиям договора наименование и количество поставляемых товаров определяются в спецификации?
5. Какое значение имеет частичное или полное исполнение договора купли-продажи для признания данного договора незаключенным?

### **Задача 2**

Между ООО «Электрод» (продавец) и ООО «Электросервис» (покупатель) подписан договор от 14 ноября 2018 г. № 1, по условиям которого продавец продал, а покупатель купил в собственность линию электропередачи 13 кВ (ЛЭП-13), расположенную по адресу: \*\*\* за 250 000 рублей. Расчет между сторонами произведен полностью до подписания договора (пункт 3 договора), что подтверждается расходным кассовым ордером; акт приема-передачи составлен.

В претензии, полученной ООО «Электрод» 20 ноября 2018 г., ООО «Электросервис» потребовало у ООО «Электрод» передать в его распоряжение приобретенное им по вышеуказанному договору имущество.

ООО «Электросервис» обратилось в Арбитражный суд с виндикационным иском к ООО «Электрод» об обязанности ответчика передать истцу незаконно находящееся у него имущество – линию электропередачи 13 кВ (ЛЭП-13). ООО «Электрод» в свою очередь предъявило ООО «Электросервис» встречный иск о признании заключенного между сторонами договора купли-продажи от 14 ноября 2018 г. № 1 недействительным, как подписанным со стороны ООО «Электрод» неустановленным лицом. В последующем ООО «Электрод» уточнило требования в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, указав на недействительность оспариваемого договора купли-продажи недвижимости в соответствии со статьей 168 ГК РФ, как не прошедшего государственную регистрацию.

Вопросы:

1. Назовите существенные условия договора купли-продажи и последствия их отсутствия в договоре?
2. В чем отличие между недействительным и незаключенным договором?
3. С какого момента вступает в законную силу договор купли-продажи?
4. Относится ли линия электропередачи к недвижимому имуществу?
5. Подлежит ли договор купли-продажи недвижимого имущества государственной регистрации? Когда покупатель становится собственником приобретенного движимого/недвижимого имущества?
6. В каких случаях может быть подан виндикационный иск?
7. Включается ли НДС в цену товара, вправе ли продавец требовать его уплаты, если в договоре он не указан?
8. Обязательно ли по требованиям из договора купли-продажи соблюдать досудебный порядок урегулирования споров?
9. Решите спор по существу.

### **Задача 3**

Фирма (поставщик) и Общество (покупатель) заключили договор поставки от 08 января 2019 г., по условиям которого поставщик обязался поставить, а покупатель принять и оплатить текстильные товары в количестве, ассортименте и по цене, указанной в приложении к договору, являющемуся неотъемлемой его частью.

Согласно пункту 2 договора в качестве приложения могут выступать накладная, счет-фактура, спецификация, а также любое дополнительное соглашение, оформленное уполномоченными на то представителями сторон.

Расчеты за продукцию осуществляются путем перечисления денежных средств на расчетный счет поставщика в виде предварительной оплаты или на основании счетов-фактур (пункт 4.2 договора).

Во исполнение условий договора истец по накладным (товарные накладные содержат наименование товара, количество и цену) поставил ответчику товар, который приняли Мышкина Е.А. и Соболев Т.Д., являвшиеся работниками покупателя, ответственными за прием материальных ценностей, действовавшие на основании выданных обществом доверенностей.

На оплату поставленного товара фирма выставила счета-фактуры на общую сумму 1 477 165 рублей 30 копеек.

Неполная оплата обществом поставленных товарно-материальных ценностей послужила основанием для обращения фирмы в арбитражный суд с иском к обществу о взыскании 1 086 454 рублей 60 копеек задолженности за поставленный по договору поставки товар, 264 352 рублей 89 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами.

Общество обратилось в арбитражный суд с встречным иском заявлением: 1) о признании договора незаключенным, поскольку в нарушение статьи 432 и 455 ГК РФ стороны не согласовали условие о наименовании (ассортименте) поставляемого товара; 2) о подписании товарных накладных неуполномоченными лицами.

Вопросы:

1. Определите нормы права, регулирующие описанные в ситуации отношения, и обоснуйте их выбор.

2. Согласованы ли сторонами существенные условия договора купли-продажи текстильных товаров? Можно ли считать договор поставки заключенным? Применимы ли в данном случае правила «эстоппель»?

3. Какой из исков подлежит удовлетворению? Ответ обоснуйте.

#### **Задача 4**

Федоров К. В. обратился с претензией к Серегину А. Л. о расторжении договора купли-продажи автомобиля марки Hyundai черного цвета, заключенного между ними, и возврате уплаченной за данный автомобиль суммы в размере 554 800 руб. (внесение денежных средств подтверждено платежными документами), компенсации морального вреда в сумме 40 000 руб. Претензия была отправлена быстрой почтой за 700 руб.

Свои требования покупатель мотивировал тем, что он приобрел у продавца указанный автомобиль, однако им было получено сообщение из отдела МОТОТРЭР ГИБДД УВД о том, что на основании п. 51 Правил регистрации автотранспортных средств и прицепов к ним в Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации, утвержденных Приказом МВД России от 24 ноября 2008 № 1001, признана недействительной и аннулирована регистрация принадлежащего ему автомобиля. В уведомлении об аннулировании регистрации транспортного средства указано, что регистрация подлежит аннулированию, так как произведена по подложным документам. Серегин А. Л. не являлся собственником проданного им автомобиля, который принадлежит другому лицу и числится в угоне. Регистрация указанного транспортного средства аннулирована, свидетельство о регистрации на автомобиль у покупателя изъято. Настоящий собственник транспортного средства предъявил покупателю требование о возврате автомобиля. В добровольном порядке продавец не удовлетворил законные требования покупателя.

Вопросы:

1. Какие права покупателя были нарушены при заключении указанного в задаче договора?

2. Применяется ли к данным отношениям Закон РФ от 07 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»?

3. Каким образом покупатель может защитить свои права?

#### **Задача 5**

Первого марта давние друзья Стрелов (продавец) и Жуков (покупатель) устно договорились о продаже кухонного гарнитура французского производства за 30 тыс. руб. Жуков передал Стрелову задаток в размере 5 тыс. руб. При этом товарищи согласовали, что оставшуюся сумму Жуков передаст на следующий день, то есть 2 марта и одновременно вывезет гарнитура. Однако вечером 1 марта на объявление Стрелова о продаже гарнитура, данное им в газету ранее, откликнулся Паскидов и предложил за гарнитура 40 тыс. руб. Стрелов не смог отказаться от столь выгодного предложения и продал гарнитура Паскидову.

Вопросы:

1. Определите нормы права, регулирующие описанные в ситуации отношения, и обоснуйте их выбор.

2. Заключен ли между Стреловым и Жуковым договор купли-продажи? Согласованы ли сторонами существенные условия договора купли-продажи? Как должен быть оформлен договор купли-продажи в данном казусе?

3. Правомерно ли Стрелов продал гарнитура Паскидову? Какие требования может заявить Жуков в сложившейся ситуации? Есть ли у Жукова шансы приобрести указанный гарнитура в собственность?

## **Практическое занятие № 2**

### **Содержание договора купли-продажи (2 часа)**

#### ***Вопросы для подготовки и обсуждения на занятии***

1. Права и обязанности сторон.
2. Последствия ненадлежащего исполнения договора купли-продажи

#### ***Задания для выполнения на занятии и при подготовке к нему***

1. Подготовиться к деловой игре по спору о передаче товара ненадлежащего качества. Сценарий деловой игры разрабатывается студентами самостоятельно в группах по 6 человек. Трое представляют интересы покупателя, трое – интересы продавца.

2. Составить претензию в связи с неисполнением продавцом обязанности по передаче товара надлежащего качества.

#### ***Задачи для решения на занятии и при подготовке к нему***

##### ***Задача 1***

ООО «Оазис» (покупатель) обратилось в Арбитражный суд к ПАО «Авито» (поставщику) о взыскании основного долга и процентов за пользование чужими денежными средствами.

ООО «Оазис» полагает, что ответчик не исполнил обязательство по поставке предварительно оплаченного товара, поскольку в нарушение договора не предоставил товар в распоряжение покупателя (не уведомил о готовности товара к выборке). Ответчик, в свою очередь, полагает, что ответственность за утрату товара несет ФГУП «Почта России».

ООО «Оазис» и ПАО «Авито» заключили договор поставки, по условиям которого поставщик (ответчик) обязался изготовить и поставить продукцию в ассортименте и количестве согласно спецификации, а покупатель (истец) обязался принять и оплатить товар. Согласно договору оплата продукции производится покупателем в порядке предоплаты.

В договоре также предусмотрено, что отгрузка продукции осуществляется почтовыми посылками либо самовывозом. Почтовые расходы включены в стоимость продукции. Право собственности, риск случайной гибели продукции, поставляемой по договору, переходит от поставщика к покупателю в момент отгрузки и получения продукции представителем покупателя – при выборке продукции самовывозом или сдаче продукции первому грузоперевозчику – при отгрузке продукции почтовыми посылками. В соответствии с договором обязанность поставщика по передаче продукции считается надлежаще исполненной в момент сдачи продукции организации связи для доставки покупателю при наличии предоплаты в размере 100 процентов.

Во исполнение договорных обязательств ответчик выставил истцу счет на оплату, а истец по платежному поручению перечислил поставщику предоплату.

Ответчик в письме сообщил, что товар отгружен посредством почтовой посылки через ФГУП «Почта России». Согласно копиям документов, приложенным к данному письму, ПАО «Авито» передало посылку с изделиями по товарной накладной ФГУП «Почта России», однако товар не был получен покупателем.

Истец, посчитав, что ответчик не исполнил обязанность по поставке товара, обратился с претензионным письмом о возврате предоплаты за непоставленный товар. Ответчик отказал истцу.

Вопросы:

1. Какие существуют способы исполнения продавцом обязанности передать товар, в какой момент его обязанность перед покупателем считается выполненной?
2. В какой момент на покупателя переходит риск случайной гибели товара?
3. Решите спор по существу.

### **Задача 2**

Обществом с ограниченной ответственностью (продавцом) и акционерным обществом (покупателем) заключен и исполнен договор купли-продажи нежилых помещений. Исходя из ничтожности этого договора по мотиву притворности сделки, общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к акционерному обществу об истребовании из его незаконного владения переданных во исполнение договора помещений.

Вопросы:

1. Определите нормы права, регулирующие описанные в ситуации отношения, и обоснуйте их выбор.
2. Подлежит ли иск ООО удовлетворению?

### **Задача 3**

Между Воробьевым В.А. (покупатель) и Хлюпиным Ю.П., Хлюпиной Т.П. (продавцы) был заключен договор купли-продажи земельного участка. При заключении сделки продавцами Воробьеву В.А. был передан план земельного участка. Разрешенное использование земельного участка – для садоводства. Целью приобретения участка Воробьевым В.А. было строительство коттеджа, беседки и бани, высадка на участке деревьев и кустарников, о чем было сообщено продавцам при выезде на место для осмотра участка. Для целей строительства были составлены эскизные проекты дома и бани, заказан план фундаментов. Согласно передаточному акту, продавцы передали покупателю участок после его осмотра покупателем и правоустанавливающие документы на него. Договор был исполнен сторонами, что ими не оспаривается. На основании данного договора в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество на указанный земельный участок зарегистрировано право собственности за Воробьевым В.А.

В последующем, в целях уточнения местоположения земельного участка Воробьевым В.А. были произведены землеустроительные работы и выполнен межевой план, из которого следует, что большую часть купленного земельного участка использовать в целях, для которых

приобретался участок невозможно, так как на большей его части расположена охранная зона высоковольтной линии электропередачи, принадлежащей ООО «А» на праве собственности. При этом, невозможно произвести огораживание участка забором, в связи с тем, что на участок необходимо обеспечить постоянный беспрепятственный доступ. В соответствии с пунктом договора купли-продажи продавец продавал, а покупатель приобретал земельный участок, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц.

Воробьев В.А. обратился в юридическую консультацию для получения разъяснений.

Вопросы:

1. Определите нормы права, регулирующие описанные в ситуации отношения.
2. Какие обстоятельства имеют значение для разрешения возникшего спора?
3. Какую консультацию может дать юрист по вопросу Воробьева?

#### **Задача 4**

Между фабрикой (продавцом) и ООО «Офицер» (покупателем) 4 марта 2018 г. заключен договор купли-продажи части доли в уставном капитале ООО «Эльдорадо» в размере 44,31 % по цене 1 866 289 рублей 20 копеек, равной ее номинальной стоимости. Пунктом 2.1 договора определен порядок расчетов: 77 762 рубля 5 копеек покупатель уплачивает не позднее пяти банковских дней с момента передачи ему доли, 77 762 рубля 5 копеек выплачиваются им ежемесячно в течение 23 календарных месяцев не позднее 25-го числа каждого месяца.

Фабрика исполнила принятое по договору обязательство: доля в уставном капитале ООО «Эльдорадо» в размере 44,31 % перешла к ООО «Офицер». Последнее полученную долю не оплатило.

Фабрика полагая, что неисполнение ООО «Офицер» обязанности по оплате переданной ему доли в силу пункта 2 статьи 489 ГК РФ влечет возникновение у нее права отказаться от исполнения договора и потребовать возврата доли, письмом от 5 апреля 2018 г. сообщила обществу об отказе от исполнения названного договора купли-продажи и потребовала в течение семи дней возвратить долю и уплатить предусмотренную договором неустойку. Поскольку эти требования оставлены ООО «Офицер» без удовлетворения, фабрика обратилась в арбитражный суд с иском.

Ответчик в отзыве на исковое заявление указал, что лишение участника общества с ограниченной ответственностью своих прав и обязанностей (а именно такие последствия влечет удовлетворение требований фабрики) возможно лишь в судебном порядке и по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 08 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», который не содержит положений, допускающих лишение нового участника общества с ограниченной ответственностью приобретенной им доли по мотиву ее несвоевременной оплаты.

Вопросы:

1. Определите нормы права, регулирующие описанные в ситуации отношения, и обоснуйте их выбор.
2. Может ли быть предметом договора купли-продажи доля в уставном капитале ООО «Эльдорадо»?
3. Кто прав в споре? Подлежит ли иск фабрики удовлетворению? Ответ обоснуйте.

#### **Нормативные правовые акты**

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая от 30 ноября 1994 г. // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая от 26 января 1996 г. // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
3. Гражданский кодекс РФ, часть третья от 26 ноября 2001 г. // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.

4. Гражданский кодекс РФ, часть четвертая от 18 декабря 2006 г. // СЗ РФ. 2006. № 52 (ч. 1). Ст. 5496.
5. Конвенция ООН о договорах международной купли-продажи товаров. Заключена в Вене 11 апреля 1980 г. // Вестник ВАС РФ. 1994. № 1.
6. Федеральный закон от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» // СЗ РФ. 1996. № 17. Ст. 1918.
7. Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании» // СЗ РФ. 2002. № 52. Ч. I. Ст. 5140.
8. Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 29-ФЗ «О качестве и безопасности пищевых продуктов» // СЗ РФ. 2000. № 2. Ст. 150.
9. Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» // СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 140.
10. Постановление Правительства РФ от 16 июня 1997 г. № 720 «Об утверждении перечня товаров длительного пользования, в том числе комплектующих изделий (деталей, узлов, агрегатов), которые по истечении определенного периода могут представлять опасность для жизни, здоровья потребителя, причинять вред его имуществу или окружающей среде и на которые изготовитель обязан устанавливать срок службы, и перечня товаров, которые по истечении срока годности считаются непригодными для использования по назначению» // СЗ РФ. 1997. № 25. Ст. 2942.

#### *Судебная практика*

1. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.10.1997 № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением положений Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре поставки» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 3.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // Российская газета. 2019. № 4.

#### *Дополнительная литература*

1. Алферова Ю.Н. Понятие оговорки о сохранении права собственности // Вестник гражданского права. 2014. № 3. С. 7–26.
2. Бутакова Н.А. Условие о поставке товара в договоре международной купли-продажи // Право и экономика. 2016. № 3. С. 36–40.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М., 2000.
4. Венская конвенция ООН 1980 г. «О договорах международной купли-продажи товаров». К 10-летию ее применения Россией / Сост. М.Г. Розенберг. М., 2001.
5. Вилкова Н.Г. Договорное право в международном обороте. М., 2004.
6. Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М., 1999.
7. Грибанов В.П. Правовые последствия перехода имущества по договору купли-продажи в советском гражданском праве // Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М., 2000.
8. Грибанов В.П. Договор купли-продажи по советскому гражданскому праву: Учебное пособие для студентов юридического факультета МГУ (лекции 1 и 2). М., 1956.
9. Ермолова О.Н. Влияние экономических факторов на реализацию принципа свободы договора купли-продажи между хозяйствующими субъектами // Юрист. 2015. № 4. С. 23–26.
10. Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975.
11. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2-х ч. (по испр. и доп. 8-му изд. 1902 г.) 2-е изд., испр. М., 2000. (Серия «Классика российской цивилистики».)

12. Малеина М.Н. Отграничение договора купли-продажи от смежных правовых институтов // Гражданское право. 2015. № 6. С. 3–5.

## Тема 2. Договор розничной купли-продажи (2 часа)

### Практическое занятие (2 часа)

#### *Вопросы для подготовки и обсуждения на занятии*

1. Понятие и характеристика договора розничной купли-продажи.
2. Стороны договора. Статус потребителя.
3. Форма и особенности заключения договора розничной купли-продажи.
4. Права и обязанности сторон. Последствия ненадлежащего исполнения договора розничной купли-продажи.
5. Продажа товара по образцам и дистанционный способ продажи товара.

#### *Задания для выполнения на занятии и при подготовке к нему*

1. Определите, каково предназначение гарантийного срока? Какое изменение в правах потребителя наступает с истечением гарантийного срока на товар?
2. Составьте таблицу отличительных признаков гарантийного срока и срока годности; гарантийного срока и срока службы.
3. Назовите признаки существенного недостатка. Какое правовое значение имеет квалификация недостатка как существенного?
4. Перечислите преимущества и недостатки дистанционного способа продажи товаров.

#### *Задачи для решения на занятии и при подготовке к нему*

##### *Задача 1*

Покупатель, обнаружив недостаток приобретенного товара, потребовал от продавца его замены. Однако продавец отказал в удовлетворении требования покупателя на том основании, что у покупателя отсутствует чек, подтверждающий факт покупки.

В ответ на возражение продавца покупатель сослался на ст. 493 ГК РФ и привел в магазин друга в качестве свидетеля, с которым он покупал этот товар. Однако это действие покупателя оказалось для продавца неубедительным, и он не изменил своего отрицательного ответа.

Вопросы:

1. Правомерно ли покупатель применил норму ст. 493 ГК?
2. Как Закон РФ «О защите прав потребителей» регулирует сложившуюся ситуацию?
3. Дайте консультацию покупателю, разъяснив его права.

##### *Задача 2*

15 июня Трубникова приобрела в магазине осенние полусапожки, на которые был установлен гарантийный срок один месяц. 15 сентября Трубникова обратилась в магазин с требованием о замене полусапожек, так как в них обнаружился производственный дефект. Продавец отказал в удовлетворении требований Трубниковой, сославшись на истечение гарантийного срока. Позицию продавца поддержал и суд первой инстанции. Трубникова обжаловала это решение в суд апелляционной инстанции.

Вопросы:

1. С какого момента начинается течение гарантийного срока?
2. Есть ли правовые основания для обжалования решения суда?
3. Будет ли удовлетворена апелляционная жалоба Трубниковой?

##### *Задача 3*

Раскова приобрела в одном из магазинов шубу из натурального меха и была довольна покупкой до тех пор, пока ее подруга через неделю не заявила, что в другом магазине она



увидела точно такую же шубу по цене почти вдвое меньшей, чем та, за которую купила ее Раскова. Огорченная такой информацией, Раскова поспешила в магазин, в котором купила шубу, и потребовала принять ее обратно, возвратив ей деньги. При этом Раскова ссылаясь на то обстоятельство, что договор розничной купли-продажи публичный, и продавцом были нарушены требования ст. 426 ГК РФ.

Администрация магазина отказалась выполнить требования Расковой, посоветовав ей обратиться в суд.

Вопросы:

1. Основаны ли на законе позиции Расковой и администрации?
2. Предоставлено ли покупателю по договору розничной купли-продажи право обменять товар надлежащего качества?
3. Будучи практикующим юристом, посоветовали ли бы вы Расковой обратиться в суд?
4. Изменится ли решение задачи, если Раскова обратит внимание администрации магазина на плохое качество подкладочного материала шубы?

#### **Задача 4**

Алексеев А. Е. обратился в суд с иском к ООО «ТРЭК» с требованиями о расторжении договора купли-продажи автомобиля «LUXGEN 7 U22T» от 29 декабря 2017 г. В течение первых 15 дней с момента передачи автомобиля в нем выявилось большое количество недостатков.

Так, 30 декабря 2017 г. истцом были обнаружены неисправности тормозной системы (не гасли лампы фонарей тормоза), системы круиз-контроля, неисправности в работе двигателя. В этот же день он обратился к продавцу для исправления недостатков. В процессе дальнейшей эксплуатации в задней части подвески автомобиля появились сильные удары и скрежет, вследствие чего дальнейшая эксплуатация автомобиля стала невозможной. Согласно результатам диагностики от 4 января 2018 г. указанные неполадки связаны с выкручиванием болта опоры поперечной балки задней подвески. Работниками автосервиса неисправность была устранена путем установки и затяжки данного болта и в дополнение к выполненной работе была проведена протяжка подвески автомобиля. Данный дефект проявился повторно в виде скрипа в левой задней части подвески, в связи с чем истец вновь обратился к продавцу за выяснением причин неисправности. Согласно результатам диагностики от 8 января 2018 г. данный дефект проявился в результате повторного откручивания болта опоры поперечной балки задней подвески автомобиля. Кроме того, при первом же включении механизма омывателя фар при движении автомобиля оторвалась и была утеряна крышка форсунки омывателя.

В первые 15 дней эксплуатации автомобиля проявились и другие дефекты: неоднократное отключение головного экрана в движении автомобиля, неправильная работа датчика внешней температуры воздуха, самопроизвольное включение функции массажа водительского сидения.

9 января 2018 г. истец обратился к ответчику с требованием в 10-дневный срок заменить автомобиль на аналогичный надлежащего качества или вернуть денежные средства в размере 1 099 000 руб. Письмом от 27 января 2018 г. истцу отказано в удовлетворении претензии.

Решением Серпуховского городского суда Московской области от 17 июня 2018 г. искомые требования Алексева А. Е. удовлетворены. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 9 ноября 2018 г. решение суда отменено, по делу вынесено новое решение об отказе в иске.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда, ссылаясь на выводы экспертов об отсутствии ряда названных выше недостатков во внешнем проявлении и устранение ответчиком всех незначительных дефектов, отказала в удовлетворении исковых требований Алексева А.Е.

Алексеевым А.Е. была подана кассационная жалоба в Верховный суд РФ.

Вопросы:

1. Каковы особенности правового регулирования отношений по поводу технически сложных товаров?

2. Есть ли в данном деле обстоятельства, свидетельствующие о наличии в транспортном средстве существенного недостатка?

3. Какие результаты рассмотрения кассационной жалобы можно ожидать?

#### **Задача 5**

Краснов обратился в суд с иском к официальному дилеру автомобиля приобретенной марки о расторжении договора купли-продажи автомобиля, взыскании стоимости автомобиля и установленного дополнительного оборудования, неустойки, убытков, причиненных вследствие продажи товара ненадлежащего качества, штрафа, компенсации морального вреда.

В ходе эксплуатации приобретенного автомобиля неоднократно возникала неисправность: горела контрольная лампа неисправности двигателя. В связи с этим Краснов обращался в сервисные центры с целью ее устранения.

При обращении к дилеру 16 августа 2018 г. ремонт транспортного средства, длившийся 59 дней, превысил максимальный срок устранения недостатков, установленный Законом РФ «О защите прав потребителей».

Требования Краснова от 15 ноября 2018 г. о расторжении договора купли-продажи в связи с пропуском срока устранения недостатка автомобиля ответчиком в добровольном порядке удовлетворены не были.

Решением суда первой инстанции исковые требования Краснова удовлетворены частично: договор купли-продажи автомобиля расторгнут, в пользу истца взысканы денежные средства, уплаченные им за автомобиль и дополнительное оборудование, неустойка, компенсация морального вреда, штраф.

Апелляционным определением указанное решение суда первой инстанции отменено, по делу постановлено новое решение, которым в удовлетворении требований Краснова отказано. Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе Краснову в удовлетворении заявленных требований, суд апелляционной инстанции исходил из того, что истец обратился с требованиями о расторжении договора купли-продажи за пределами установленного гарантийного срока. При этом доказательств наличия существенных недостатков товара, возникших в период гарантийного срока, не представил.

Вопросы:

1. Имеет ли место в описанной ситуации хотя бы одно основание для предъявления требования о расторжении договора купли-продажи транспортного средства?

2. Можно ли говорить о наличии в транспортном средстве существенного недостатка?

3. Оцените позицию апелляционного суда о предъявлении требований за пределами гарантийного срока.

4. Какое решение должен принять суд кассационной инстанции, если кассационная жалоба будет написана?

#### **Дополнительные задания и задачи**

1. Изучите судебное дело, изложенное в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 4 (2017) под номером 6 и ответьте на следующие вопросы:

1.1. О каком соотношении норм ГК РФ и Закона РФ «О защите прав потребителей» можно говорить, исходя из позиции Верховного суда РФ по изученному делу?

1.2. Что включает Верховный суд РФ в понятие «недостаток товара»?

2. Назовите особенности реализации прав потребителей при приобретении технически сложного товара.

3. Дайте квалификацию следующих договоров:

1.1. Договор, по которому приобретается, доставляется и монтируется кухонная мебель, изготовленная по индивидуальному заказу потребителя.

1.2. Заказ пиццы, доставляемой курьером.

### ***Нормативные правовые акты***

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

3. Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» // СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 140.

4. Федеральный закон от 28 декабря 2009 г. № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ. 04.01. 2010. № 1. Ст. 2.

5. Постановление Правительства РФ от 19 января 1998 г. № 55 «Об утверждении правил продажи отдельных видов товаров, перечня товаров длительного пользования, на которые не распространяется требование покупателя о безвозмездном предоставлении ему на период ремонта или замены аналогичного товара, и перечня непродовольственных товаров надлежащего качества, не подлежащих возврату или обмену на аналогичный товар других размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектации» // СЗ РФ. 1998. № 4. Ст. 482.

6. Постановление Правительства РФ от 27 сентября 2007 г. № 612 «Об утверждении Правил продажи товаров дистанционным способом» // СЗ РФ. 08.10.2007. № 41. Ст. 4894.

7. Постановление Правительства РФ от 10 ноября 2011 года № 924 «Об утверждении перечня технически сложных товаров» // СЗ РФ. 14.11.2011. № 46. Ст. 6539.

### ***Судебная практика***

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. № 9.

2. Обзор Верховного Суда РФ по отдельным вопросам судебной практики о Применении законодательства о защите прав потребителей при рассмотрении гражданских дел (утв. Президиумом Верховного суда РФ 1 февраля 2012 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. № 4.

3. Обзор судебной практики Верховного суда РФ № 4 (2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 9.

4. Обзор судебной практики Верховного суда РФ № 4 (2017) // КонсультантПлюс (судебная практика).

5. Обзор практики рассмотрения судами дел по спорам о защите прав потребителей, связанным с реализацией товаров и услуг (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 17 октября 2018 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2019. № 5.

### ***Дополнительная литература***

1. Агафонова Н.Н. Все о защите прав потребителей. М.: Проспект, 2016.

2. Агафонова Н.Н., Белов В.Е., Солдатова В.И. Комментарий к закону Российской Федерации «О защите прав потребителей» (Постатейный) // М.: Проспект, 2017.

3. Агафонова Н.Н. Защита прав потребителей в свете последних разъяснений Верховного суда Российской Федерации // Актуальные проблемы Российского права. 2013. № 6.

4. Батрова Т.А. Состояние и перспективы правового регулирования торговли на розничных рынках // Актуальные проблемы российского права. 2018, № 2.

5. Баукина И.И., Малявина Н.Б. Вопросы судебной практики соотношения договора розничной купли-продажи и договора бытового подряда на примере споров с участием потребителей // Арбитражный и гражданский процесс. 2017, № 3.
6. Голышев Е.В. Вопросы защиты прав потребителей на розничном рынке // Юридический мир. 2016, № 9.
7. Гончаров В. Регулирование розничной интернет-торговли // Эж-юрист. 2016, № 19.
8. Гражданское право: в 2 т. / под ред. Б. М. Гонгало. М.: Статут, 2016.
9. Гришаев С.П. Защита прав потребителей // Материал подготовлен для системы КонсультантПлюс с использованием правовых актов по состоянию на 24 марта 2016 года.
10. Семенихин В.В. Защита прав потребителей. М.: Гросмедиа, Росбух, 2015.
11. Шерстобитов А.Е. Проблемы определения круга общественных отношений, регулируемых законодательством о защите прав потребителей // Проблемы современной цивилистики: Сб. ст. / Отв. ред. Е.А. Суханов, М.В. Телюкина. М.: Статут, 2013. № 9.

## **Тема 3. Договор поставки товаров. Договор поставки товаров для государственных и муниципальных нужд (4 часа)**

### **Практическое занятие № 1 Договор поставки товаров (2 часа)**

#### ***Вопросы для подготовки и обсуждения на занятии***

1. Понятие и общая характеристика договора поставки.
2. Стороны договора поставки. Структура договорных связей.
3. Заключение договора поставки.
4. Условия договора поставки. Права и обязанности сторон.
5. Последствия ненадлежащего исполнения договора поставки.

#### ***Задания для выполнения на занятии и при подготовке к нему***

1. Определите существенные условия договора поставки. Подберите решения арбитражных судов о квалификации сроков как существенного условия договора поставки.
2. Определите особенности исполнения договора поставки, момент исполнения поставщиком обязанности по передаче товара покупателю, порядок приемки товара и его оплаты.
3. Каковы основания одностороннего отказа от исполнения договора поставки?
4. Составьте проект договора поставки.
5. Ознакомьтесь с Правилами Incoterms 2010. Какова их природа и роль в регулировании отношений из договора поставки?

#### ***Задачи для решения на занятии и при подготовке к нему***

##### **Задача 1**

Между поставщиком и покупателем заключен договор поставки, по которому поставщик обязуется в течение срока действия договора изготовить и поставить, покупатель – принять и оплатить асфальтобетонную смесь по соответствующим отгрузочным разнарядкам.

Договором было предусмотрено, что поставщик вправе за предоставленную покупателю отсрочку взыскать с последнего плату за пользование коммерческим кредитом, составляющую 10 процентов от суммы задолженности в течение первых 10 календарных дней отсрочки; 0,1 % от суммы задолженности за каждый последующий календарный день отсрочки.

Указывая, что в связи с неисполнением обязательства по оплате товара покупателем, у последнего образовалась задолженность в размере 19 000 000 руб., поставщик обратился в арбитражный суд с исковыми требованиями.

Установив, что товар на сумму 29 446 863 руб. был принят покупателем, претензий по срокам поставки, качеству и количеству товара не заявлено, факт наличия задолженности подтверждается уточненным расчетом истца, а также актом сверки расчетов, подписанным сторонами, суд пришел к выводу об обоснованности исковых требований.

##### **Вопросы:**

1. Определите правовую природу возникшего правоотношения.
2. Что представляет собой плата за пользование коммерческим кредитом и могут ли в данном случае применяться положения ст. 333 ГК РФ.
3. Какое решение должен вынести суд?

##### **Задача 2**

Между ООО «Молокозавод» (поставщик) и ООО «Копейка» (покупатель) заключен договор поставки, по условиям которого поставщик обязался партиями передавать в собственность покупателя, а покупатель – принимать и своевременно оплачивать молоко в баллонах, емкостью 50 л и 30 л в порядке и на условиях, предусмотренных договором.

В соответствии с условиями договора наименование, ассортимент, количество и стоимость товара указываются в товарных накладных и/или счетах-фактурах на каждую партию товара, являющихся неотъемлемой частью договора.

В силу условий договора поставщик принимает, а покупатель возвращает тару (баллоны 50 литров, 30 литров) при последующей поставке товара, при этом остатки, количество принимаемой и возвращаемой тары фиксируются в дополнении к расходной накладной только при наличии у уполномоченного лица поставщика паспорта и доверенности, выписанной от ООО «Молокозавод».

В случае невозврата тары в предусмотренные сроки и при несоблюдении иных условий договора, ее повреждении или использовании не по назначению, что привело к невозможности ее дальнейшего использования, покупатель обязан возместить поставщику стоимость тары, размер которой определяется в накладных и/или счетах-фактурах, а также уплатить неустойку в размере 0,5 процента от стоимости тары.

Поставщик, ссылаясь на то, что покупатель не в полном объеме оплатил товар и не возвратил баллоны, обратился в суд с соответствующим иском.

Суд установил, что договор поставки не содержит сведений о наименовании, количестве товара, подлежащего поставке, и сроках его поставки.

Также данный договор был датирован 01.04.2018 г., а ООО «Молокозавод» зарегистрировано в качестве юридического лица только 02.04.2018 г.

Признавая договор поставки недействительным (ничтожным), суд пришел к противоречивым выводам по вопросу, может ли договор как правовое явление являться одновременно незаключенным (невозникшим) и недействительным (возникшим, но имеющим порок, влекущий недействительность).

При этом судом не было подвергнуто оценке то обстоятельство, что в договоре поставки содержится оттиск печати истца, имеющий основной государственный регистрационный номер (ОГРН), который присваивается юридическому лицу в связи с его государственной регистрацией.

Вопросы:

1. Как следует квалифицировать возникшие договорные отношения сторон? Можно ли их признать разовыми сделками купли-продажи товара?

2. Является ли спорный договор заключенным, если в материалах дела имеются товарные накладные, в которых сторонами согласованы условия договора поставки, а именно наименование товара и его количество? Как следует оценить поведение сторон с точки зрения соблюдения ими принципа добросовестности?

3. Соответствует ли решение суда о признании договора поставки недействительным закону?

### **Задача 3**

04.05.2018 г. Общество (заказчик) и Предприниматель (исполнитель) заключили договор поставки корпусной мебели, по которому Предприниматель обязался изготовить предметы мебели по заказу Общества.

Согласно условиям договора вид, количество, комплектность товара, материал, из которого изготавливается товар, согласовываются сторонами в спецификации и эскизе, передаваемых заказчиком исполнителю.

В договоре указывалось, что передача товара оформляется актом приемки-передачи, с момента подписания которого исполнитель считается исполнившим свои обязательства по

договору, риск случайной гибели или повреждения товара переходит на Общество с момента передачи товара.

По договору Предприниматель обязан в течение 32 рабочих дней обеспечить изготовление и передачу заказанного товара, исчисление указанного срока начинается с момента перечисления заказчиком аванса. В свою очередь, Общество обязано оплатить товар по цене, указанной в выставленном исполнителем счете.

Заказчик на основании выставленного исполнителем счета уплачивает аванс в размере не менее 50 % от стоимости товара, остальная сумма уплачивается в течение 3 дней после получения уведомления исполнителя о готовности товара.

В соответствии с договором заказчик вправе потребовать от исполнителя уплаты неустойки в размере 0,5 % от суммы внесенной предоплаты за каждый день просрочки поставки товара.

15.06.2018 г. Общество перечислило на счет Предпринимателя 2 миллиона рублей.

Поскольку Предприниматель не передал изготовленный по заявкам товар, в претензии от 25.09.2018 г. Общество потребовало от него в течение трех календарных дней с момента направления претензии возратить сумму аванса. В связи с тем, что требования Общества не были исполнены, оно обратилось с иском в арбитражный суд.

Вопросы:

1. Как соотносятся договоры поставки и подряда?

2. Имеет ли в данном споре значение тот факт, что заказы на изготовление корпусной мебели, в основном кухонных гарнитуров, передавались Обществом Предпринимателю, который, изготовив мебель, сообщал о готовности к установке, после чего представитель Общества созванивался с гражданами-заказчиками и согласовывал время установки мебели? Мебель у заказчиков устанавливал Предприниматель.

3. Какое решение должен вынести суд?

#### **Задача 4**

Между ООО «Энергомаш» (поставщиком) и АО «Центрэнергоснаб» (покупателем) был заключен договор о поставках сроком на один год. Согласно этому договору, поставщик ежемесячно должен был поставлять покупателю производимое им оборудование, а покупатель – принимать его и оплачивать в течение десяти дней после принятия. В договоре о поставках стороны указали, что в случае просрочки оплаты покупатель обязан уплатить поставщику неустойку в виде единоразового штрафа в размере 20 % от цены неоплаченного товара, а также пени в размере 0,5 % от цены неоплаченного товара за каждый день просрочки.

Каждая конкретная поставка оформлялась отдельным соглашением, в котором непосредственно оговаривались наименование, количество и ассортимент оборудования.

В одном из периодов поставки покупатель допустил просрочку в оплате, в связи с чем поставщик обратился в арбитражный суд с требованием о взыскании неустойки в виде штрафа и пени.

Покупатель возражал против удовлетворения исковых требований со ссылкой на незаключенность договора о поставках на один год и невозможность распространения его условий о неустойках на отдельное соглашение о поставке конкретной партии товара.

Суд первой инстанции в иске отказал. Истец, не согласный с таким решением, обратился с апелляционной жалобой в вышестоящую инстанцию.

Вопросы:

1. Обосновано ли решение суда?

2. Каким образом определяется предмет договора поставки?

3. Допустимо ли отнесение заключенного договора о поставках к организационному (рамочному) договору?

4. Допустимо ли взыскание неустойки по данному делу?

5. Имеет ли право суд апелляционной инстанции снизить размер договорной неустойки?

#### **Задача 5**

ПАО «Химзавод» недопоставило обувной фабрике в первом и втором кварталах 2018 года 3 тонны клея. Письмом от 15 июля 2018 года фабрика просила не поставлять далее клей, так как необходимость в нем отпала. В ответном письме акционерное общество сообщило фабрике, что недопоставленное количество клея отгружено 12 июля, а в дальнейшем оно будет придерживаться сроков поставки.

17 и 30 июля на фабрику поступили партии клея в количестве 3 тонн и 10 тонн соответственно. Фабрика отказалась от их оплаты и потребовала возмещения расходов, связанных с хранением и возвращением товара. ПАО «Химзавод» обратилось в суд с требованием об оплате поставленного фабрике клея и уплате предусмотренной договором неустойки.

Вопросы:

1. Как соотносится односторонний отказ от договора и отказ от осуществления права по договору?
2. Соответствуют ли действия фабрики закону?
3. Какое решение должен вынести суд?

#### **Задача 6**

Арбитражный суд вынес решение о взыскании с тракторного завода в пользу фирмы 300 000 рублей убытков, причиненных несвоевременной оплатой товаров при выполнении договорных обязательств. Убытки заключались в разнице стоимости товаров, установленной договором, и их ценой на момент рассмотрения спора, а также суммы процентов за несвоевременно возвращенный фирмой банковский кредит.

Ответчик обратился в вышестоящую судебную инстанцию с жалобой. Как было установлено, фирма и тракторный завод 17 января 2017 года заключили договор на поставку 100 двигателей на сумму 10 млн. рублей. При оформлении договорных отношений завод подписал договор с протоколом разногласий, исключив из него сроки оплаты товара в течение одного банковского дня со дня его приемки и ответственность в форме уплаты штрафа в размере 2 процентов от суммы договора за каждый день просрочки оплаты товара. Двигатели были поставлены тракторному заводу 22 февраля 2017 года и оплачены им 30 марта 2017 года в сумме 7 млн рублей и 6 мая 2017 года в сумме 3 млн рублей. Кроме того, суд установил, что кредит фирме выдавался банком на покупку автомобилей «КАМАЗ».

Вопросы:

1. Как исчисляются убытки при нарушении договора поставки?
2. Что представляют собой абстрактные и конкретные убытки?
3. Какое решение должен вынести суд?

#### **Дополнительные задания и задачи**

##### **Деловая игра «Проблема определения размера упущенной выгоды»**

АО «БИОФАРМ» обратилось в МКАС при ТПП РФ с иском к Компании «ФАРМАКОН» (Израиль) и ООО «ФАРМАКОН» о взыскании солидарно 408 375 000 руб. убытков в виде упущенной выгоды, составляющих 16,5 % от суммы заключенного ответчиками договора от 15.12.2015 г. на поставку фармацевтического продукта.

АО «БИОФАРМ» и Компания «ФАРМАКОН» 28.10.2012 г. заключили рамочное соглашение в отношении нового фармацевтического продукта сроком на пять лет, с даты вступления соглашения в силу. Данный договор содержал третейскую оговорку об рассмотрении споров, возникших из данного договора в МКАС при ТПП РФ.

В преамбуле рамочного соглашения было указано: Компания «ФАРМАКОН» разработала и имеет права на инновационный фармацевтический продукт, и хочет привлечь АО «БИОФАРМ» для осуществления складского хранения, вторичной упаковки названного продукта,



продвижения его на рынке, распространения, продажи и распределения готового продукта в Российской Федерации; АО «БИОФАРМ» имеет возможность и производственную базу для осуществления складского хранения, вторичной упаковки, продвижения на рынке, распространения, продажи в Российской Федерации.

В разделе 3 рамочного соглашения стороны определили порядок заказа и оплаты фармацевтического продукта, установления его цены. В пункте 3.1 рамочного соглашения было предусмотрено, что оно служит основой сделки между сторонами по продаже фармацевтического продукта, по его хранению, вторичной упаковке, продвижению и распространению.

Покупка названного продукта осуществляется путем размещения заказов на покупку. В заказе отмечается полное окончательное количество продукта, который Компания «ФАРМАКОН» поставляет в соответствии с рамочным соглашением.

Согласно рамочному соглашению АО «БИОФАРМ» обязалось покупать фармацевтический продукт для распространения в Российской Федерации исключительно от Компании «ФАРМАКОН», которая является единственным поставщиком продукта; сделать все от него зависящее, чтобы участвовать в тендерах, аукционах и заказах, размещаемых время от времени заказчиками в Российской Федерации и на которых может быть предложен готовый продукт (пункт 7.1).

В разделе 15 рамочного соглашения были предусмотрены основания и сроки прекращения его действия, в том числе предусмотрена возможность каждой из сторон прекратить действие соглашения в четырнадцатидневный срок с момента предварительного письменного уведомления, предоставленного друг другу, в случае, если любая из сторон допускает нарушения обязательств по рамочному соглашению и не способна исправить такие нарушения в срок, определенный пунктом 15.2.

После направления каждой заявки АО «БИОФАРМ» принимало участие в аукционах на право заключения государственных контрактов на поставку фармацевтического продукта.

Так, с ноября 2012 года по 2015 год на основании заявок истца стороны подписали контракты № 12, 13, 14 на поставку фармацевтического продукта в первичной (нефасованной) упаковке. АО «БИОФАРМ» приняло участие в аукционах на право заключения государственных контрактов на поставку названного продукта, по результатам которых Министерство здравоохранения Российской Федерации заключило с ним государственные контракты на поставку для государственных нужд упакованного АО «БИОФАРМ» для потребительских нужд фармацевтического продукта.

Кроме того, истец и ответчик подписали три соглашения, по условиям которых в связи с заключением рамочного соглашения и в целях увеличения объема продаж фармацевтического продукта на территории Российской Федерации Компания «ФАРМАКОН» обязалась выплатить АО «БИОФАРМ» объемные бонусы в размере 16,39 %, 16,5 % и 16,5 % соответственно от общей суммы счетов, выставленных Компанией «ФАРМАКОН» АО «БИОФАРМ» по контрактам № 12, 13, 14 за фармацевтический продукт, поставленный для государственных нужд в соответствующем году.

По результатам реализации фармацевтического продукта по названным контрактам истец в соответствии с бонусными соглашениями получил доход (бонусы) в размере 16,39 %, 16,5 % и 16,5 % соответственно от суммы контрактов.

АО «БИОФАРМ» 15.12.2015 г. направило в адрес Компании «ФАРМАКОН» проект контракта № 15, спецификацию и проект подтверждения, заявку на поставку фармацевтического продукта для участия в предстоящем аукционе. Данные документы Компания «ФАРМАКОН» получила, но не ответила на заявку о поставке препарата, как не ответила на последующие обращения истца, в связи с чем АО «БИОФАРМ», подавшее документы на участие в объявленном аукционе на право заключения государственного контракта на поставку названного препарата, отзывало свою заявку на участие в аукционе.

Победителем состоявшегося аукциона стал единственный его участник – дочерняя компания ответчика – ООО «ФАРМАКОН».

Компания «ФАРМАКОН» (продавец) и ООО «ФАРМАКОН» (покупатель) заключили договор от 15.12.2015 г. на поставку фармацевтического продукта на сумму 2 475 000 000 рублей.

АО «БИОФАРМ», ссылаясь на то, что в связи с нарушением Компанией «ФАРМАКОН» обязательств по исполнению рамочного соглашения, необоснованным отказом поставить истцу фармацевтический продукт, ему причинены существенные убытки в виде упущенной выгоды, обратилось с иском в МКАС при ТПП РФ. Истец указал, что согласно пункту 16.2.2 рамочного соглашения в случае нарушения Компанией «ФАРМАКОН» условий данного соглашения АО «БИОФАРМ» имеет право «на любую компенсацию или возмещение ущерба». Размер убытков истец обосновал тем, что если бы его право не было нарушено, он в соответствии с ранее заключенными бонусными соглашениями мог бы получить прибыль в размере не менее 16,5 % от суммы заключенного ответчиками контракта, то есть 408 375 000 рублей.

Порядок проведения деловой игры.

Учебная группа делится на:

- 1) представителей истца – АО «БИОФАРМ»;
- 2) представителей ответчика – Компания «ФАРМАКОН»;
- 3) представителей соответчика – ООО «ФАРМАКОН»;
- 4) коллегии третейских судей МКАС при ТПП РФ.

Представители истца доказывают факт нарушения договора, доказывают наличие причинно-следственной связи, представляют обоснованный расчет размера убытков.

Представители ответчика и соответчика излагают мотивированные возражения против требований истца.

Коллегия третейских судей формулирует решение по делу со ссылками на правовые нормы

### **Упражнение в общей группе**

**Проанализируйте на примере представленного спора проблему квалификации конкретных обстоятельств в качестве непреодолимой силы в договоре поставки. Сформулируйте выводы относительно обоснованности позиции суда кассационной инстанции.**

Кассационная инстанция не согласилась с выводом апелляционного суда о том, что введение письмом Россельхознадзора временного ограничения на поставки в Российскую Федерацию из стран – членов Евросоюза – живых животных является обстоятельством непреодолимой силы.

Предприятие заемщика в данном случае являлось специализированным комплексом по убою свиней и крупного рогатого скота.

Вывод апелляционного суда о том, что при заключении Кредитных договоров у сторон отсутствовали основания полагать, что ограничения на ввоз скота могут быть установлены, по мнению кассационной инстанции является необоснованным. В материалах дела имеются сведения с официального сайта Россельхознадзора о подобных ограничениях, вводимых и до заключения спорных Кредитных договоров.

Кассационная инстанция посчитала, что материалами дела не подтверждается вывод апелляционного суда о невозможности надлежащего исполнения истцом оговоренных Кредитными договорами обязательств в связи с тем, что основными поставщиками для заемщика являются иностранные юридические лица, а также с тем, что скот для убои не может быть ввезен на данное предприятие заемщика из другого региона Российской Федерации.

В связи с изложенным, затруднения в предпринимательской деятельности, равно как тяжелое финансовое положение заемщика, по мнению суда кассационной инстанции, являются объективными обстоятельствами для любых хозяйствующих субъектов, а потому не могут быть расценены как форс-мажорные обстоятельства, то есть возникшие ввиду действия непреодолимой силы.

## **Практическое занятие № 2**

### **Договор поставки товаров для государственных и муниципальных нужд (2 часа)**

#### ***Вопросы для подготовки и обсуждения на занятии***

1. Особенности поставки товаров для государственных нужд. Понятие контрактной системы.
2. Способы размещения заказа на поставку товаров для государственных и муниципальных нужд.
3. Понятие, форма и содержание государственного контракта на поставку товаров. Ответственность сторон государственного контракта.

#### ***Задания для выполнения на занятии и при подготовке к нему***

1. Определите источники правового регулирования отношений из договора поставки товаров для государственных и муниципальных нужд.
2. Подготовьте документацию для проведения торгов путем запроса котировок.

#### ***Задачи для решения на занятии и при подготовке к нему***

##### ***Задача 1***

09.01.2018 г. ПАО «СХК» на официальном сайте закупок госкорпорации размещено извещение о проведении аукциона в электронной форме без квалификационного отбора на право заключения договора на закупку кислоты серной технической (олеума технического) № 140109/0932/006 и документация о проведении открытого аукциона в электронной форме.

Аукцион признан несостоявшимся, о чем закупочная комиссия составила протокол заседания от 20.02.2018 г. № 2018/472. ООО «Полифлок» признано единственным участником аукциона в электронной форме, соответствующим требованиям и условиям, установленным в извещении о проведении аукциона. Закупочная комиссия рекомендовала ПАО «СХК» (заказчику) заключить договор с единственным участником.

ПАО «СХК» отказалось от заключения договора поставки с ООО «Полифлок» в связи с несогласием с ценой продукции.

Считая отказ от заключения договора поставки на основании протокола заседания закупочной комиссии от 20.02.2018 г. № 2018/472 необоснованным, ООО «Полифлок» обратилось в арбитражный суд с иском.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии у ПАО «СХК» обязанности заключить договор поставки с единственным участником – ООО «Полифлок».

На основании пункта 13.5.2 ЕОСЗ конкурентная процедура закупки также признается несостоявшейся, если по результатам рассмотрения заявок принято решение: об отказе в допуске всем участникам закупки, подавшим заявки; о допуске только одного участника закупки; в иных случаях при проведении аукционов и редукционных (подразделы 15.11, 16.10, 17.2.1 и 18.2.1); об отстранении всех участников закупки.

#### ***Вопросы:***

1. Определите нормы права, регулирующие описанные в задаче отношения.

2. Какие обстоятельства имеют значение для правильного разрешения возникшего спора?

3. Обоснованное ли решение было принято судом? Дайте мотивированный ответ.

### **Задача 2**

Между обществом с ограниченной ответственностью «Т-Профи» (поставщиком) и администрацией муниципального образования (заказчиком) заключен муниципальный контракт на поставку товаров для нужд муниципального образования, по условиям которого поставщик обязался осуществить поставку товаров в целях обеспечения нужд муниципального образования указанным в контракте покупателям (муниципальным учреждениям).

Во исполнение муниципального контракта общество заключило с муниципальным учреждением (покупателем) договор поставки товаров в согласованном размере и осуществило поставку. В установленный договором срок товар не был оплачен.

Вопросы:

1. Определите нормы права, регулирующие описанные в задаче отношения.
2. Какие обстоятельства имеют значение для разрешения возникшей ситуации?
3. Каким образом общество может защитить свои права?

### **Задача 3**

В документацию о проведении электронного аукциона на поставку лекарственных средств заказчик помимо требований о фармакологических свойствах товара включил требования к форме таблетки, способу ее деления, фасовке, которым соответствует лекарственный препарат конкретного производителя.

По мнению одного из возможных участников проведенного аукциона, заказчик нарушил требования законодательства о недопустимости ограничения конкуренции, поскольку не было никаких сведений о том, что любой участник имеет возможность приобретать лекарственные средства этого производителя в целях поставки их для нужд заказчика.

Вопросы:

1. Определите нормы права, регулирующие описанные в задаче отношения.
2. Какие обстоятельства имеют значение для разрешения возникшей ситуации?
3. Каким образом общество может защитить свои права?

### **Задача 4**

Между обществом и муниципальным образованием в 2018 году был заключен муниципальный контракт, согласно которому общество обязалось передать муниципальному образованию разработанную проектно-сметную документацию для строительства медицинского учреждения, а заказчик обязался принять ее и оплатить в соответствии с условиями контракта.

После заключения контракта общество направило в адрес заказчика разработанную им в 2017 году проектно-сметную документацию «Городская поликлиника в городском округе «Северное» г. Тюмени» с положительным заключением экспертизы от 2017 года, выданным Центром экспертизы г. Тюмени, без инженерных изысканий.

В ответном письме заказчик сообщил об отказе подписать акт приемки разработанной документации, указав, что документация не соответствует условиям муниципального контракта, после чего общество выполнило инженерные изыскания и внесло изменения в документацию.

По результатам государственной экспертизы представленной вновь документации Центр экспертизы Тюменской области выдал отрицательное заключение по объекту: строительство городской поликлиники в городском округе «Южный» г. Тюмени, в связи с чем заказчик отказался подписывать акт и оплачивать выполненные работы.

Вопросы:

1. Определите нормы права, регулирующие описанные в задаче отношения.
2. Какие обстоятельства имеют значение для разрешения возникшей ситуации?

3. Кто прав в возникшем споре и каким образом стороны контракта могут защитить свои права?

### ***Нормативные правовые акты***

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая от 30 ноября 1994 г. // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая от 26 января 1996 г. // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
3. Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)
4. Федеральный закон от 29 декабря 1994 г. № 79-ФЗ «О государственном материальном резерве» // СЗ РФ. 1995. № 1. Ст. 3.
5. Федеральный закон от 29 декабря 2012 г. № 275-ФЗ «О государственном оборонном заказе» // [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)
6. Федеральный закон от 02 декабря 1994 г. № 53-ФЗ «О закупках и поставках сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия для государственных нужд» // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3303.
7. Федеральный закон от 18.07.2011 № 223-ФЗ (ред. от 28.11.2018) «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» // СЗ РФ. 2011, № 30 (ч. 1). Ст. 4571.
8. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О защите конкуренции» // СЗ РФ. 2006. № 31 (1 ч.). Ст. 3434.
9. Постановление Правительства РФ от 2 июля 2014 г. N 606 «О порядке разработки типовых контрактов, типовых условий контрактов, а также о случаях и условиях их применения» // [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)
10. Постановление Правительства РФ от 28 ноября 2013 г. N 1093 «О порядке подготовки и размещения в единой информационной системе в сфере закупок отчета об исполнении государственного (муниципального) контракта и (или) о результатах отдельного этапа его исполнения» // [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)
11. Постановление Правительства РФ от 28 ноября 2013 г. N 1089 «Об условиях проведения процедуры конкурса с ограниченным участием при закупке товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)
12. Постановление Правительства РФ от 28 ноября 2013 г. N 1088 «Об утверждении Правил проведения совместных конкурсов и аукционов» // [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)
13. Постановление Правительства РФ от 8 ноября 2013 г. N 1005 «О банковских гарантиях, используемых для целей Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)

### ***Судебная практика***

1. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22 октября 1997 г. № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением Положений Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре поставки» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 3.
2. Обзор судебной практики применения законодательства Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 28.06.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017, № 12.

### ***Дополнительная литература***

1. Белов В. Е. Концептуальные проблемы формирования и функционирования контрактной системы в сфере закупок в России. М.: Юстицинформ, 2018.
2. Белов В. Е. Об изменениях гражданского законодательства в условиях формирования контрактной системы в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. – Актуальные проблемы российского права. 2014. № 10.
3. Блинкова Е. В., Кошелюк Б. Е. Договор поставки товаров для государственных нужд: монография / Е. В. Блинкова, Б. Е. Кошелюк – Москва: Проспект, 2017. – 136 с. – ISBN 978-5-392-21884-4; [Электронный ресурс]. – URL: <http://ebs.prospekt.org/book/37971> (06.06.2019)
4. Богданов Е. В. Договоры в сфере предпринимательства. М.: Проспект, 2018. – 304 с.
5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества (книга 2). М.: Статут, 2002.
6. Васильева В. В. Договор поставки: юридические аспекты. М.: ГроссМедиа: РОСБУХ, 2008.
7. Сафонов М. Н. Договор поставки. (Библиотека журнала «Гражданское законодательство Российской Федерации»)/Сафонов М. Н. ИНФРА-М, 1998. – 156 с., обложка, тираж 6000, 84x108 1/32 ISBN 5-86225-814-0 – Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/22857> (дата обращения: 06.06.2019).
8. Тасалов Ф. А. Контрактная система в сфере государственных закупок России и США: сравнительно-правовое исследование. М.: Проспект, 2016.

## **Тема 4. Договор контрактации. Договор энергоснабжения. Договор продажи недвижимости. Договор продажи предприятия (4 часа)**

### **Практическое занятие № 1 Договор контрактации. Договор энергоснабжения (2 часа)**

#### *Вопросы для подготовки и обсуждения на занятии*

1. Понятие и особенности договора контрактации.
2. Договор энергоснабжения.

#### *Задания для выполнения на занятии и при подготовке к нему*

1. Выявите различия между договором контрактации и договором поставки.
2. Изучите основные положения о розничном и оптовом рынках электроэнергии.
3. Определите статус покупателя и абонента.
4. Выявите различия между договором энергоснабжения и договором поставки энергии (мощности).
5. Проанализируйте порядок заключения договоров с гарантирующим поставщиком.

#### *Задачи для решения на занятии и при подготовке к нему*

##### **Задача 1**

Между Сельскохозяйственным производственным кооперативом «Колосок» (продавец) и ООО «Хлебные просторы» (покупатель) был заключен договор купли-продажи пшеницы. По условиям договора продавец обязался поставить покупателю 120 тонн пшеницы по цене 8000 руб. за тонну на условиях предоплаты 100 % до 10 сентября.

Согласно условиям договора, поставка товара должна была производиться автотранспортом покупателя до его склада самовывозом со склада поставщика, а передача товара оформляться подписанием товарной накладной, которая выставляется продавцом покупателю на основании физического веса, определяемого после взвешивания товара на весах поставщика.

Покупатель в срок перечислил полную стоимость пшеницы в размере 960 000 руб. на счет продавца. По условиям договора в случае неисполнения продавцом обязанности по передаче товара в установленный договором срок, покупатель имеет право отказаться от исполнения договора и требовать возврата предоплаты.

К 10 сентября продавец подготовил товар к передаче на своем складе, однако покупатель за товаром не явился.

Через две недели покупатель потребовал возврата предоплаты в связи с просрочкой исполнения обязательства по передаче товара продавцом.

#### **Вопросы:**

1. Определите нормы права, регулирующие отношения, возникшие между сторонами. В чем заключаются особенности договора контрактации?
2. Каковы права и обязанности сторон договора контрактации?
3. Обоснованы ли требования покупателя? Определите обстоятельства, имеющие значение для решения задачи, и доказательства, которые могут подтвердить данные обстоятельства. Мотивируйте свой ответ.

##### **Задача 2**

Между Сельскохозяйственным производственным кооперативом «Приокский» (продавец) и ООО «Продсервис» (покупатель) в апреле 2018 года заключен договор купли-продажи товаров с условием предварительной оплаты, согласно которому продавец обязался продать покупателю выращенную продавцом морковь в количестве 90 тонн в сентябре 2018 года, а покупатель обязался принять и оплатить товар. Стоимость всей партии товара установлена сторонами в размере 488 000 рублей, перечисленных покупателем продавцу на условиях 100 % предоплаты.

Договором было предусмотрено, что в случае неисполнения продавцом обязательства в установленный срок продавец возмещает покупателю денежную сумму за количество недополученной моркови по сложившейся рыночной цене.

Постановлением местной администрации установлено, что СПК «Приокский» причинены убытки от потери урожая корнеплодов, вызванных наводнением в 2018 году, в размере 1 580 000 рублей.

Не получив товар в установленный срок, покупатель закупил морковь в сентябре-октябре 2018 года у других поставщиков по более высокой цене и предъявил требования о возмещении убытков в виде разницы в стоимости товара и возврате уплаченной по договору стоимости моркови.

Вопросы:

1. Определите нормы права, регулирующие описанные в задаче отношения.
2. Определите обстоятельства, имеющие значение для разрешения возникшего спора, и доказательства, их подтверждающие.
3. Обоснованы ли требования покупателя? Дайте мотивированный ответ.

### **Задача 3**

Муниципальное унитарное предприятие «Теплосеть» в январе 2019 года обратилось с иском к индивидуальному предпринимателю Иванову И. И. о взыскании задолженности по оплате тепловой энергии по договору снабжения тепловой энергией через присоединенную сеть от 01.02.2015 года и договорной неустойки за просрочку оплаты за период с 01.09.2015 года по 31.12.2018 года.

Ответчик в судебном заседании с заявленными требованиями не согласился в полном объеме, указав, что в июле 2016 года произвел самостоятельное отключение от системы теплоснабжения, в связи с чем не обязан оплачивать тепловую энергию за период с июля 2016 года по декабрь 2018 года, а по требованиям об оплате задолженности за предыдущий период истек срок исковой давности.

Вопросы:

1. Определите нормы права, регулирующие возникшие отношения, квалифицируйте данные отношения.
2. Определите обстоятельства, имеющие юридическое значение для разрешения возникшего спора. Каковы права и обязанности сторон по договору энергоснабжения?
3. Подлежат ли требования МУП «Теплосеть» удовлетворению? Обоснована ли позиция индивидуального предпринимателя Иванова И.И.?

### **Задача 4**

01.02.2017 года между теплоснабжающей организацией и управляющей компанией заключены договор на отпуск горячей воды и договор теплоснабжения, по условиям которых общество обязалось поставлять в находящийся в управлении компании многоквартирный жилой дом горячую питьевую воду и тепловую энергию, а компания – принимать и своевременно оплачивать указанные коммунальные ресурсы.

Ссылаясь на задолженность компании по оплате поставленной в апреле – мае 2017 года горячей воды и поставленной в ноябре 2017 года тепловой энергии, общество обратилось в арбитражный суд с требованием об оплате задолженности и взыскании неустойки (пеней).



При этом определение количества тепловой энергии (теплоносителя) производилось расчетным путем по показаниям общедомового прибора учета, фиксирующего количество тепловой энергии в теплоносителе, поставляемом в многоквартирный дом в целях оказания услуги по горячему водоснабжению.

Управляющая компания против заявленных требований возражала, ссылаясь на необходимость расчета количества тепловой энергии, использованной на подогрев воды, по нормативам расхода тепловой энергии на подогрев воды для целей горячего водоснабжения.

Вопросы:

1. Определите нормы права, регулирующие описанные в задаче отношения.
2. Каковы особенности определения количества поставляемых ресурсов (энергии) по договорам энергоснабжения?
3. Кто прав в возникшем споре? Каким образом в описанной в задаче ситуации следовало рассчитывать количество потребленной тепловой энергии и горячей воды?

#### ***Задача 5***

Занимающая монопольное положение на рынке организация в связи с систематической неоплатой предоставляемой энергии в одностороннем порядке отказалась от исполнения договоров энергоснабжения и прекратила подачу электроэнергии организациям-потребителям. При этом граждане, которые добросовестно оплачивали услуги по электро- и водоснабжению, перестали получать питьевую воду, поскольку ее подача в жилые дома была прекращена в связи с отключением насосной станции.

Вопросы:

1. Каковы основания изменения и расторжения договора энергоснабжения в одностороннем порядке?
2. Определите юридически значимые для разрешения возникшей ситуации обстоятельства.
3. Правомерны ли действия энергоснабжающей организации? Что следует предпринять гражданам для защиты своих прав?

#### ***Дополнительные задания и задачи***

1. Составьте договор контрактации, на основании которого возникает факультативное обязательство по поставке сельскохозяйственной продукции.
2. Ознакомьтесь с образцами договоров, размещенными на сайтах энергоснабжающих организаций (например, АО «Мосэнергосбыт»: <http://www.mosenergosbyt.com>). Подготовьте правовое заключение по образцам договоров (определите структуру договора, предмет договора, права и обязанности сторон, ответственность сторон, основания изменения или расторжения договора).

## **Практическое занятие № 2**

### **Договор продажи недвижимости.**

### **Договор продажи предприятия (2 часа)**

#### ***Вопросы для подготовки и обсуждения на занятии***

1. Договор продажи недвижимости.
2. Договор продажи предприятия.

#### ***Задания для выполнения на занятии и при подготовке к нему***

1. Определите особенности отдельных видов договора купли-продажи недвижимости.
2. Определите особенности заключения договора купли-продажи недвижимости.

3. Выявите особенности заключения и исполнения договора купли-продажи недвижимости, которая будет создана в будущем. Определите его соотношение с другими типами договоров, опосредующих создание и передачу недвижимой вещи.

4. Определите особенности договора купли-продажи предприятия. Каким образом защищаются интересы кредиторов при продаже предприятия?

### *Задачи для решения на занятии и при подготовке к нему*

#### *Задача 1*

ООО «Автосервис» приобрело у ООО «Рассвет» здание мастерской, расположенное на земельном участке, принадлежащем ООО «Рассвет» на праве аренды. На указанном земельном участке располагались также иные объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Рассвет» на праве собственности. Впоследствии ООО «Рассвет» приватизировало данный земельный участок, выкупив его у муниципального образования.

Переход права собственности на здание мастерской на основании договора купли-продажи был зарегистрирован в установленном законом порядке за покупателем (ООО «Автосервис»). Право собственности на земельный участок впоследствии было зарегистрировано за продавцом (ООО «Рассвет»).

Вопросы:

1. Определите нормы права, регулирующие описанные в задаче отношения.
2. Каково содержание договора купли-продажи недвижимости? Как передаются права на земельный участок, на котором расположено проданное недвижимое имущество?
3. Какое право возникло у ООО «Автосервис» на земельный участок, на котором расположено здание мастерской? Приобрело ли ООО «Автосервис» право собственности на него?

#### *Задача 2*

После смерти бабушки братьям Петру и Павлу Семеновым досталась однокомнатная квартира. Поскольку каждый из братьев уже имел свое жилье, ими было принято решение квартиру продать и поделить вырученные деньги поровну.

В квартире до смерти бабушки проживала ее знакомая Ерохина, которая изъявила желание приобрести жилое помещение в собственность, однако попросила братьев отсрочить платеж по договору на полгода. Стороны договорились оформить свои отношения распиской, выданной Ерохиной, согласно которой последняя обязалась передать братьям Петру и Павлу Семеновым в равных долях денежную сумму в размере 2000000 руб. в счет оплаты квартиры через шесть месяцев после даты составления расписки. При этом Ерохина из квартиры не выезжала и продолжила ею пользоваться.

Спустя полгода Ерохина деньги не выплатила, в связи с чем братья обратились к ней с претензией об оплате долга по договору купли-продажи квартиры. Ерохина платить отказалась, сославшись на трудное финансовое положение.

Вопросы:

1. Определите нормы права, регулирующие описанные в задаче отношения. Каковы требования к форме договора купли-продажи недвижимости?
2. Каковы существенные условия договора купли-продажи жилого помещения?
3. Правомерны ли требования братьев Семеновых? Дайте обоснованный ответ.

#### *Задача 3*

Между ООО «Инвестсервис» и индивидуальным предпринимателем Холодовым П.Д. был заключен договор займа, согласно условиям которого ООО «Инвестсервис» (заемщик) обязался вернуть полученную сумму займа в размере 2 500 000 руб. Холодову (займодавцу) через год после получения денежной суммы. В день заключения договора займа между сторонами также было подписано инвестиционное соглашение, по которому ООО «Инвестсервис»

обязалось передать Холодову нежилое помещение в строящемся здании после его сдачи в эксплуатацию (срок сдачи – через год после подписания соглашения).

Передача денежных средств была подтверждена распиской заемщика. Нежилые помещения после сдачи объекта в эксплуатацию были переданы Холодову.

Впоследствии ООО «Инвестсервис» обратилось с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Холодову П.Д. с требованиями о расторжении инвестиционного договора и о возврате нежилого помещения, переданного Холодову во исполнение указанного договора, в связи с его неоплатой. Холодов с заявленными требованиями не согласился.

Вопросы:

1. Определите нормы права, регулирующие описанные в задаче отношения. Какова природа возникших между сторонами договорных отношений?
2. Определите значимые для разрешения возникшей в задаче ситуации обстоятельства.
3. Определите, кто прав в возникшем споре. Ответ обоснуйте.

#### **Задача 4**

Между ООО «Строймонтаж» (продавцом) и ООО «Березка» (покупателем) был заключен договор купли-продажи нежилого помещения. Цена договора определена в размере 1500000 руб. Договор был исполнен сторонами, право собственности на объект недвижимого имущества зарегистрирован за покупателем.

Впоследствии при обследовании несущих конструкций здания были выявлены недостатки в проектировании и строительстве, в связи с чем покупатель предъявил к продавцу требование об уменьшении покупной цены помещения на сумму, равную стоимости устранения недостатков. Продавец против заявленных требований возражал, ссылаясь на то, что все риски в настоящее время несет собственник недвижимого имущества.

Вопросы:

1. Определите обстоятельства, имеющие значение для разрешения возникшего спора.
2. Каковы последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества?
3. Кто прав в возникшем споре? Обоснуйте свой ответ.

#### **Задача 5**

Между ООО «Продукты» и ООО «Магазин» были заключены договоры купли-продажи в отношении имущества заводов по производству продуктов питания, принадлежащих ООО «Продукты». Данными договорами оформлялась передача недвижимого имущества, оборудования и автомобильного транспорта, относящегося к заводам.

Впоследствии ООО «Продукты» было признано банкротом. Конкурсный управляющий предъявил в суд требование о признании заключенных договоров недействительными на основании пункта 2 статьи 170 ГК РФ ввиду их притворности, поскольку они были направлены накрытие сделок по продаже предприятия.

Вопросы:

1. Каковы особенности договора купли-продажи предприятия?
2. Определите содержание договора купли-продажи предприятия. Каковы права и обязанности сторон договора? Каким образом защищаются интересы кредиторов предприятия?
3. Правомерны ли требования конкурсного управляющего?

#### **Дополнительные задания и задачи**

1. Иванов приобрел у Козлова квартиру по цене 5 000 000 руб. Денежные средства были уплачены по договору полностью, право собственности на недвижимое имущество зарегистрировано за Ивановым. Перед приобретением квартиры Иванов получил выписку из Росреестра, согласно которой собственником дома являлся Козлов, никаких обременений и запретов в отношении дома зарегистрировано не было.

Через полгода Кабанов предъявил к Иванову иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения, ссылаясь на то, что согласно решению суда, вступившему в законную силу незадолго до заключения договора купли-продажи квартиры между Ивановым и Козловым, квартира была возвращена Кабанову, поскольку ранее заключенная им сделка с Козловым признана недействительной.

Вопросы:

1. Определите юридически значимые обстоятельства, имеющие значение для разрешения возникшего спора.
2. Подлежит ли квартира истребованию в пользу Кабанова? Ответ обоснуйте.
3. Подготовьте возражения на требования Кабанова.

### ***Нормативные правовые акты***

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
4. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4344.
5. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» // СЗ РФ. 2016. № 27 (ч. 1). Ст. 4170.
6. Федеральный закон от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» // СЗ РФ. 2003. № 13. Ст. 1177.
7. Федеральный закон от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» // СЗ РФ. 1999. № 14. Ст. 1667.
8. Федеральный закон от 27.07.2010 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2018) «О теплоснабжении» // СЗ РФ. 2010, № 31. Ст. 4159.
9. Постановление Правительства РФ от 04.05.2012 № 442 (ред. от 02.03.2019) «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии» (вместе с «Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии», «Правилами полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии») (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.03.2019) // СЗ РФ. 2012, № 23. Ст. 3008.

### ***Судебная практика***

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» // БВС РФ. 2015. № 9.
2. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).
3. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 1.
4. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 февраля 1998 г. № 30 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором энергоснабжения» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 4.

***Дополнительная литература***

1. Гришаев С. П. Правовой режим недвижимого имущества // СПС «КонсультантПлюс».
2. Городов О. А. Договоры в сфере электроэнергетики: науч. – практ. пособие. М.: Волтерс Клувер, 2007.
3. Ем В. С. Договор продажи предприятия (научно-практический комментарий действующего законодательства) // Законодательство. 2005. № 6.
4. Ем В. С. Договор продажи предприятия как форма отчуждения и приобретения бизнеса // Законодательство. 1999. № 11.
5. Жанэ А. Д., Жанэ К. Д. Судебная практика по спорам, вытекающим из договора энергоснабжения (комментарий к практике Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации) // Система «ГАРАНТ», 2008.
6. Кузнецова Л. В. Договор контрактации: история и современность // Вестник Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа. 2005. № 6.
7. Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: постатейный коммент. ст. 549–558 Гражданского кодекса Российской Федерации / Б. М. Гонгало [и др.]; ред. П. В. Крашенинников. М.: СТАТУТ, 2010.
8. Оськина И., Лупу А. Недвижимое имущество в зарубежном законодательстве // Оськина И., Лупу А. // ЭЖ-Юрист. 2013. № 35.
9. Степанов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004.

## Тема 5. Договор мены. Договор дарения (2 часа)

### Практическое занятие (2 часа)

#### *Вопросы для подготовки и обсуждения на занятии*

1. Понятие и особенности договора мены. Отличие от договора купли-продажи.
2. Понятие и общая характеристика договора дарения.
3. Форма договора дарения.
4. Стороны договора дарения. Запрет дарения. Ограничения дарения.
5. Условия договора дарения. Права и обязанности сторон. Последствия ненадлежащего исполнения договора дарения.
6. Основания и последствия отмены дарения.
7. Пожертвование.

#### *Задания для выполнения на занятии и при подготовке к нему*

1. Подготовьтесь к дискуссии по вопросам о сущности эквивалентности и безвозмездности в гражданском праве.
2. Ознакомьтесь с историей развития договора мены и раскройте соотношение договоров купли-продажи и мены. Назовите правовые положения о договоре купли-продажи, подлежащие и не подлежащие применению к договору мены. Определите правовые последствия внесения в договор мены условия о замене исполнения встречного обязательства уплатой стоимости переданного товара.
3. Определите понятие «бартерная сделка». Назовите критерии разграничения договора мены и бартерной сделки.
4. Ознакомьтесь с положениями Жилищного кодекса РФ об обмене жилыми помещениями. Раскройте соотношение договора мены жилыми помещениями и договора об обмене жилыми помещениями.
5. Ознакомьтесь с положениями Земельного кодекса РФ о договоре мены земельных участков. Раскройте особенности обмена земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности.
6. Сформулируйте общие и специальные правила определения момента перехода права собственности на обмениваемые товары.
7. Представьте характеристику предмета договора дарения. Раскройте соотношение договора дарения, по которому:
  - даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому вещь в собственность, с иными договорами, опосредующими передачу имущества;
  - даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому имущественное право (требование) к себе, с установлением права;
  - даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому имущественное право (требование) к третьему лицу, с цессией;
  - даритель освобождает или обязуется освободить одаряемого от имущественной обязанности перед собой, с прощением долга;
  - даритель освобождает или обязуется освободить одаряемого от имущественной обязанности перед третьим лицом, с исполнением обязательства третьим лицом и с переводом долга.
8. Назовите критерии разграничения дарения и наследования. Вспомните из курса римского права конструкции «*donatio mortis causa*» (дарение на случай смерти) и «*donatio inter*

vivos» (дарение между живыми). Изучите иностранный опыт правового регулирования отношений по поводу дарения на случай смерти. По каким причинам российский законодатель отказался от признания договора, предусматривающего передачу дара одаряемому после смерти дарителя?

9. Изучите положения Гражданского кодекса РФ о запрете и ограничении дарения и представьте их в системном единстве с правовыми положениями:

- о распоряжении имуществом подопечного;
- о распоряжении имуществом, принадлежащем юридическому лицу на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;
- о распоряжении имуществом, находящимся в совместной собственности, в том числе супругов;
- об отчуждении жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника.

10. В чем заключаются различия между отказом одаряемого принять дар, отказом от исполнения договора дарения и отменой дарения?

11. Приведите примеры специального правового регулирования отношений по поводу дарения отдельных видов имущества.

### ***Задачи для решения на занятии и при подготовке к нему***

#### ***Задача 1***

В целях расширения продуктового ассортимента акционерное общество «Сырная жизнь» и общество с ограниченной ответственностью «Счастье в сыре» заключили договор мены, во исполнение которого акционерное общество передало в собственность общества с ограниченной ответственностью 700 литров коровьего молока в обмен на 500 литров козьего молока. При приемке последнего акционерным обществом была установлена непригодность 200 литров козьего молока для изготовления сыра ввиду присутствия в нем антибиотиков, подавляющих развитие бактерий, используемых при производстве кисломолочных продуктов.

Акционерное общество обратилось к обществу с ограниченной ответственностью с претензией, в которой требовало уменьшить покупную цену козьего молока вследствие его ненадлежащего качества и передать товар в объеме, соответствующем цене, на которую снижена его стоимость. Общество с ограниченной ответственностью претензию проигнорировало, в связи с чем акционерное общество обратилось в суд с соответствующими требованиями. Суд удовлетворил исковые требования, применив к договору мены правила о купле-продаже, в соответствии с которыми покупатель в случае передачи ему товара ненадлежащего качества вправе потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены. Поскольку общество с ограниченной ответственностью исполнило обязательство не в полном объеме, постольку акционерное общество вправе в судебном порядке обязать его передать определенное количество козьего молока.

Вопросы:

1. Определите обстоятельства, имеющие значение для разрешения спора, а также доказательства, необходимые для обоснования позиции истца.
2. Дайте оценку выводам суда. Применяются ли к договору мены правила о купле-продаже? Соответствует ли существу мены избранный истцом способ защиты гражданских прав?
3. Назовите надлежащие способы защиты нарушенных гражданских прав акционерного общества «Сырная жизнь».

#### ***Задача 2***

Индивидуальный предприниматель Першина осуществляет деятельность по моделированию и пошиву одежды авторского дизайна. Некоторое время назад ее постигла неудача, вызван-

ная поломкой швейной машины. Узнав об этом, постоянный клиент Першиной, Смирнов, предложил ей заключить договор, по которому он обязуется передать ей в собственность имеющуюся у него швейную машину в обмен на два вечерних платья для его супруги. Немного подумав, Першина согласилась, обговорив со Смирновым включение в договор условия, согласно которому она обязуется передать платья в течение двух месяцев с момента получения швейной машины. Однако в обозначенный срок Першиной удалось сшить только одно платье, которое она сразу же передала Смирнову.

Не желая более ждать и терпеть ежедневные расспросы супруги о готовности второго платья, Смирнов обратился в суд с иском к Першиной о возмещении убытков, вызванных неисполнением договора, и о возврате швейной машины. В обоснование своих требований истец сослался на положения статей 715 и 728 Гражданского кодекса РФ о договоре подряда. Возражая против требований истца, Першина пояснила суду, что, заключая договор со Смирновым, она подразумевала договор мены.

Вопросы:

1. Определите правовую природу договора, заключенного между Першиной и Смирновым. Возможна ли квалификация такого соглашения в качестве договора мены?
2. Охарактеризуйте порядок встречного исполнения обязательства передать товар по договору мены. Назовите правовые последствия нарушения сроков передачи обмениваемых товаров.
3. Подлежат ли удовлетворению требования Смирнова?

### **Задача 3**

Общество с ограниченной ответственностью «Прим» и акционерное общество «Крос» заключили договор займа, по которому акционерное общество обязалось в установленный договором срок возвратить сумму займа и уплатить проценты за пользование займом.

Акционерное общество своевременно не исполнило свои обязанности, ввиду чего общество с ограниченной ответственностью потребовало незамедлительного возвращения суммы займа. В целях стимулирования заемщика общество с ограниченной ответственностью указало, что в случае исполнения данного требования акционерное общество будет освобождено от уплаты процентов за пользование займом, а также процентов за несвоевременный возврат суммы займа. Воспользовавшись такой возможностью, акционерное общество сумму займа вскоре возвратило.

Вместе с тем спустя некоторое время общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к акционерному обществу о взыскании процентов за пользование займом, а также процентов за несвоевременный возврат суммы займа. В своих возражениях на иск акционерное общество заявило об отсутствии у него соответствующей обязанности, поскольку заемное обязательство между сторонами прекращено прощением долга.

Вопросы:

1. Назовите случаи, когда дарение, за исключением обычных подарков, не допускается.
2. Раскройте соотношение договора дарения, по которому даритель освобождает или обязуется освободить одаряемого от имущественной обязанности перед собой, с прощением долга.
3. Определите обстоятельства, имеющие значение для разрешения спора. Подлежат ли удовлетворению требования общества с ограниченной ответственностью?

### **Задача 4**

Скорикова (даритель) и Красиков (одаряемый) заключили договор дарения двухкомнатной квартиры. В договоре дарения предусмотрено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого. Спустя некоторое время после заключения договора дарения и государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение Красиков умер.



Скорикова обратилась в уполномоченный орган с заявлением о государственной регистрации ее права собственности на двухкомнатную квартиру, являющуюся предметом договора дарения. Наряду с заявлением она представила следующие документы: договор дарения, свидетельство о государственной регистрации права собственности Красикова, свидетельство о смерти Красикова, а также квитанцию об уплате государственной пошлины. Вместе с тем уполномоченный орган приостановил государственную регистрацию права собственности Скориковой ввиду непредставления документов, подтверждающих основание для регистрации права собственности в связи с отменой дарения.

В последующем Скорикова направила в уполномоченный орган заявление, в котором просила на основании договора дарения зарегистрировать ее право собственности на жилое помещение в связи со смертью одаряемого. Однако уполномоченный орган отказал ей в государственной регистрации права собственности, сославшись на то, что к заявлению о государственной регистрации права не приложен документ, подтверждающий отмену дарения. Скорикова обратилась в суд с требованием о признании незаконным отказа уполномоченного органа в государственной регистрации права собственности на жилое помещение.

Суд в удовлетворении административного иска отказал: поскольку дарение жилого помещения совершено в простой письменной форме, постольку документ, подтверждающий отмену дарения, также должен быть составлен в письменной форме, при этом заявление Скориковой таковым документом не является.

Вопросы:

1. Назовите основания отмены дарения. Может ли право дарителя на отмену дарения быть обусловлено смертью одаряемого?
2. Как может быть выражена воля дарителя на отмену дарения в связи со смертью одаряемого?
3. Дайте оценку решению суда. Рассмотрите заявленные требования и подготовьте мотивировочную часть судебного решения.

#### ***Задача 5***

Фильченко и Бережная заключили договор дарения жилого помещения в простой письменной форме. Договор дарения одновременно признавался сторонами передаточным актом. В последующем Бережная уклонялась от подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение и продолжала проживать в спорном жилом помещении. Спустя два месяца после заключения договора дарения Бережная умерла.

Фильченко обратился в суд с иском к Терешковой и Плутоновой, являющимся наследниками Бережной по завещанию, о государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение.

Вопросы:

1. Назовите правовые последствия уклонения от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество по договору дарения. Вправе ли даритель отказаться от исполнения договора дарения?
2. Определите обстоятельства, имеющие значение для разрешения спора, а также доказательства, необходимые для обоснования позиции истца. Имеет ли юридическое значение фактическая передача имущества дарителем одаряемому?
3. Решите дело. Изменится ли решение, если в ходе судебного разбирательства будет установлено, что Бережная на момент заключения договора тяжело болела и предполагала, что передача дара состоится после ее смерти?

#### ***Дополнительные задания и задачи***

1. Изучите положения Федерального закона от 18 июля 2009 г. № 181-ФЗ «Об использовании государственных ценных бумаг Российской Федерации для повышения капитализации

банков» о договоре мены привилегированных акций на облигации федерального займа в рамках процедуры повышения капитализации и определите его правовую природу. Охарактеризуйте предмет договора мены. Могут ли предмет договора мены составлять имущественные права? Может ли рассматриваться в качестве договора мены соглашение, по которому произведена передача товара в обмен на уступку права требования имущества от третьего лица?

2. Назовите особенности применения правил о преимущественном праве покупки при отчуждении доли по договору мены. Приведите аргументы «pro&contra» для следующих позиций, изложенных в Определении Конституционного Суда РФ от 26 мая 2016 г. № 1159-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Шашкова Владислава Владимировича на нарушение его конституционных прав пунктом 5 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации»:

1) положение п. 5 ст. 250 ГК РФ по смыслу, придаваемому ему правоприменительной практикой, не предоставляет участнику долевой собственности преимущественного права покупки доли в праве общей собственности при отчуждении ее по договору мены постороннему лицу;

2) п. 5 ст. 250 ГК РФ, положения которого направлены на обеспечение баланса интересов участников долевой собственности при отчуждении доли по договору мены, с учетом особенностей указанной сделки, не может расцениваться как нарушающий конституционные права.

3. Ознакомьтесь с положениями ГК РФ об отказе от наследства в пользу других лиц. Внимательно изучите Постановление Конституционного Суда РФ от 23 декабря 2013 г. № 29-П «По делу о проверке конституционности абзаца первого пункта 1 статьи 1158 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина М.В. Кондрачука». Может ли заявление наследника об отказе от наследства в пользу других лиц из числа наследников по завещанию или наследников по закону любой очереди независимо от призвания к наследованию, не лишенных наследства, а также в пользу тех, которые призваны к наследованию по праву представления или в порядке наследственной трансмиссии квалифицироваться в качестве договора дарения? В подтверждение ответа приведите основательные аргументы.

4. Ознакомьтесь с положениями Семейного кодекса РФ о брачном договоре, соглашении о разделе общего имущества супругов и соглашении об уплате алиментов. Выявите критерии разграничения договора дарения и:

- брачного договора, по которому все недвижимое имущество, нажитое супругами в период брака, передается в собственность того из супругов, который в период брака осуществлял ведение домашнего хозяйства, уход за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного дохода;

- соглашения о разделе общего имущества супругов, по которому транспортное средство, нажитое супругами в период брака, передается в собственность одного из супругов;

- соглашения об уплате алиментов путем предоставления жилого помещения в собственность алиментоправомоченного лица;

- соглашения об освобождении трудоспособных совершеннолетних детей от уплаты задолженности по алиментам на нетрудоспособных нуждающихся в помощи родителей.

5. Петр Иванович Стрельцов, являющийся государственным служащим, однажды пришел на работу в весьма дурном настроении. Поинтересовавшись, что случилось, его помощник выяснил следующее.

Утром сего дня Петр Иванович получил смс-сообщение от банка, согласно которому на его банковский счет поступила достаточно крупная сумма денег от некоего Степана Сергеевича Т. с комментарием: «Это Вам подарок от меня!». Петр Иванович насторожился, и тому, по его мнению, есть несколько причин. Во-первых, ему незнаком никакой Степан Сергеевич Т. Во-вторых, не имеется никакого повода для принятия поздравлений и подарков. В-третьих, стоимость подарка существенно превышает три тысячи рублей, ввиду чего Петр Ива-

нович переживает по поводу возможного нарушения положений гражданского законодательства, предусматривающих антикоррупционные меры.

Петр Иванович вспомнил, что он, будучи одаряемым, вправе отказаться от дара, однако не знал, как это право можно осуществить, если подаренная сумма уже поступила на банковский счет. Помощник порекомендовал Петру Ивановичу обратиться к руководителю юридической службы банка.

Вопросы:

1. Охарактеризуйте право одаряемого на отказ от принятия дара.
2. Приведите другие примеры влияния развития новых технологий на гражданский оборот.
3. Подготовьте письменное правовое заключение по вопросу Петра Ивановича Стрельцова.

### ***Нормативные правовые акты***

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть четвертая от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ // СЗ РФ. 2006. № 52 (ч. 1). Ст. 5496.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
7. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16.
8. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.
9. Федеральный закон от 18 июля 2009 г. № 181-ФЗ «Об использовании государственных ценных бумаг Российской Федерации для повышения капитализации банков» // СЗ РФ. 2009. № 29. Ст. 3618.
10. Федеральный закон от 30 декабря 2006 г. № 275-ФЗ «О порядке формирования и использования целевого капитала некоммерческих организаций» // СЗ РФ. 2007. № 1 (1 ч.). Ст. 38.
11. Федеральный закон от 8 декабря 2003 г. № 164-ФЗ «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности» // СЗ РФ. 2003. № 50. Ст. 4850.
12. Федеральный закон от 13 декабря 1996 г. № 150-ФЗ «Об оружии» // СЗ РФ. 1996. № 51. Ст. 5681.
13. Федеральный закон от 26 мая 1996 г. № 54-ФЗ «О Музейном фонде Российской Федерации и музеях в Российской Федерации» // СЗ РФ. 1996. № 22. Ст. 2591.
14. Федеральный закон от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» // СЗ РФ. 1996. № 17. Ст. 1918.
15. Федеральный закон от 11 августа 1995 г. № 135-ФЗ «О благотворительной деятельности и добровольчестве (волонтерстве)» // СЗ РФ. 1995. № 33. Ст. 3340.
16. Постановление Правительства Российской Федерации от 9 января 2014 г. № 10 «О порядке сообщения отдельными категориями лиц о получении подарка в связи с протокольными мероприятиями, участие в которых связано с исполнением ими служебных (должност-

ных) обязанностей, сдачи и оценки подарка реализации (выкупа) и зачисления средств, вырученных от его реализации» // СЗ РФ. 2014. № 3. Ст. 279.

17. Постановление Правительства Российской Федерации от 22 ноября 2012 г. № 1207 «Об осуществлении контроля за внешнеэкономическими бартерными сделками и их учета» // СЗ РФ. 2012. № 49. Ст. 6857.

### *Судебная практика*

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 23 декабря 2013 г. № 29-П «По делу о проверке конституционности абзаца первого пункта 1 статьи 1158 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина М.В. Кондрачука» // СЗ РФ. 2014. № 1. Ст. 79.

2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21 декабря 2017 г. № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки» // Бюллетень ВС РФ. 2018. № 3.

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22 ноября 2016 г. № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» // Бюллетень ВС РФ. 2017. № 1.

4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // Бюллетень ВС РФ. 2016. № 5.

5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень ВС РФ. 2015. № 8.

6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень ВС РФ. 2010. № 7.

7. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 октября 2007 г. № 120 «Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. 2008. № 1.

8. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2005 г. № 104 «Обзор практики применения арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о некоторых основаниях прекращения обязательств» // Вестник ВАС РФ. 2006. № 4.

9. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 сентября 2002 г. № 69 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены» // Вестник ВАС РФ. 2003. № 1.

10. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017), утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 февраля 2017 г. // Бюллетень ВС РФ. 2018. № 1–2.

### *Дополнительная литература*

1. Богданова Е.Е. Возмездность и эквивалентность в гражданском праве Российской Федерации // Законодательство и экономика. 2016. № 5.

2. Винавер М.М. Дарение и завещание. Страница из истории кодификации / Винавер М.М. Из области цивилистики. СПб.: Типография А.Г. Розена, 1908.

3. Витрянский В.В. Договор мены // Вестник ВАС РФ. 2000. № 2.

4. Комаров А.С. Правовые вопросы товарообменных сделок. М.: Междунар. изд. группа «Право», 1994.

5. Копылов А.В. Дарение на случай смерти: сравнительно-правовой анализ // Наследственное право. 2017. № 1.
6. Малеина М.Н. О договоре дарения // Известия высших учебных заведений. Правоведение. 1998. № 4.
7. Микрюков В.А., Микрюкова Г.А. Проблемы договора мены // Хозяйство и право. 2013. № 10.
8. Мыскин А.В. Отмена дарения и вопросы наследственного права // Нотариус. 2018. № 4.
9. Павлов А.А. Отмена дарения (комментарий к пункту 4 статьи 578 Гражданского кодекса РФ) // Нотариальный вестник. 2014. № 1.
10. Симолин А.А. Влияние момента безвозмездности в гражданском праве. Казань: Типо-литография Императорского Ун-та, 1916.
11. Умов В.А. Дарение, его понятие, характеристические черты и место в системе права. Сравнительное исследование по римскому праву и новейшим законодательствам. М.: Тип. В.В. Ислентьева, 1876.
12. Черепяхин Б.Б. Дарение по Гражданскому кодексу РСФСР // Право и жизнь. 1923. Кн. 4.

## **Тема 6. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением (2 часа)**

### **Практическое занятие (2 часа)**

#### ***Вопросы для подготовки и обсуждения на занятии***

1. Понятие и общая характеристика договора ренты.
2. Договор постоянной ренты (стороны, условия, права и обязанности сторон, основания прекращения договора).
3. Договор пожизненной ренты (стороны, условия, права и обязанности сторон, основания прекращения договора).
4. Особенности договора пожизненного содержания с иждивением.

#### ***Задания для выполнения на занятии и при подготовке к нему***

1. Подготовьтесь к дискуссии по вопросам: признания договора пожизненного содержания с иждивением разновидностью договора ренты; характеристики договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением в качестве алеаторных (рисковых) сделок; влияния алеаторности на эквивалентность отношений сторон и др.

2. Ознакомьтесь с Постановлением Конституционного Суда РФ от 27 ноября 2008 г. № 11-П «По делу о проверке конституционности части второй статьи 5 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда» в связи с жалобами граждан А.Ф. Кутиной и А.Ф. Поварничиной».

Вопросы:

2.1. В чем выражается социальное предназначение договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением?

2.2. По каким причинам ранее действовавший правовой механизм определения размера рентных платежей противоречил универсальному принципу юридического равенства и логически обусловленному им общеправовому принципу формальной определенности права?

2.3. Сформулируйте действующие правила индексации размера рентных платежей.

3. Раскройте соотношение договоров ренты, купли-продажи и дарения. В каких случаях к отношениям сторон, возникающим из договора ренты, подлежат применению правила о договорах купли-продажи или дарения?

4. Охарактеризуйте систему правовых гарантий интересов получателя ренты. Раскройте правовую природу права пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением и назовите способы его защиты. Обеспечивает ли действующий механизм правового регулирования рентных отношений справедливый баланс интересов их участников?

5. Составьте таблицу по отдельным видам договора ренты с указанием правового значения каждого из квалификационных критериев.

#### ***Задачи для решения на занятии и при подготовке к нему***

##### ***Задача 1***

Степин и ООО «Сибирский газ» заключили договор постоянной ренты. Во исполнение договора Степин передал ООО «Сибирский газ» привилегированные акции акционерного общества «Газопровод Сибири».

Спустя некоторое время ООО «Сибирский газ» уведомило Степина об отказе от выплаты постоянной ренты путем ее выкупа по цене, равной сумме ренты, указанной в договоре:

в пункте 1 договора установлена сумма ренты, равная стоимости передаваемых под ренту акций по их курсовой стоимости на момент заключения договора; в силу пункта 6 договора выкуп ренты производится по цене, равной сумме ренты. Соответствующая денежная сумма была перечислена ООО «Сибирский газ» на банковский счет Степина.

Однако, по мнению Степина, определенная ООО «Сибирский газ» выкупная цена ренты не соответствует положениям пункта 3 статьи 594 ГК РФ, так как она ниже биржевой стоимости переданных привилегированных акций акционерного общества «Газопровод Сибири» на день совершения платежа. В связи с этим Степин обратился в суд с иском к ООО «Сибирский газ» о взыскании выкупной цены ренты.

Вопросы:

1. Назовите и охарактеризуйте существенные условия договора постоянной ренты.
2. Сформулируйте правила определения выкупной цены постоянной ренты.
3. Подлежат ли удовлетворению требования Степина? Приведите обоснование.

### **Задача 2**

Супруги Хвостиковы обратились в суд с иском к Борискину о признании недействительным договора постоянной ренты и применении последствий недействительности данного договора.

В обоснование своих требований супруги Хвостиковы указали, что несколько лет назад они заключили с Борискиным договор постоянной ренты, в соответствии с которым бесплатно передали в его собственность ранее приватизированное жилое помещение, а Борискин обязался в обмен на полученное жилое помещение выплачивать супругам ренту в виде определенной денежной суммы.

Спустя некоторое время Борискин отказался от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа, с чем супруги Хвостиковы не согласились, ссылаясь на то, что договор ренты был заключен ими под влиянием существенного заблуждения: они заблуждались относительно природы договора ввиду своего преклонного возраста, юридической неграмотности и неудовлетворительного состояния здоровья.

В ходе судебного разбирательства было установлено, что истцы, заключая договор, полагали, будто рентные платежи будут выплачиваться им пожизненно, а плательщик ренты не сможет отказаться от выплаты ренты путем ее выкупа. Ответчик не смог представить доказательства разъяснения истцам разницы между договорами постоянной и пожизненной ренты.

Вопросы:

1. Раскройте соотношение договоров постоянной и пожизненной ренты. Вправе ли плательщик постоянной ренты отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа? Допускается ли отказ плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп?
2. Определите обстоятельства, имеющие значение для разрешения спора, а также доказательства, необходимые для обоснования позиций истцов и ответчика.
3. Разрешите спор по существу.

### **Задача 3**

Скворцова и Коровина заключили договор пожизненной ренты. Во исполнение договора Скворцова передала Коровиной в собственность индивидуальный жилой дом в обмен на выплату ренты в виде определенной денежной суммы.

Спустя несколько лет Коровина обратилась к Скворцовой с требованием о расторжении договора пожизненной ренты, ссылаясь на то, что вследствие пожара индивидуальный жилой дом полностью сгорел и восстановлению не подлежит. По мнению Коровиной, вследствие гибели индивидуального жилого дома ее право собственности прекратилось, а потому она более не обязана выплачивать пожизненную ренту.

Вместе с тем Коровина согласна продолжить осуществлять рентные платежи при условии, что Скворцова заключит с ней соглашение об изменении договора пожизненной ренты,

в соответствии с которым передаст в собственность Коровиной принадлежащую ей квартиру. Сковцова усомнилась в правомерности требований Коровиной и обратилась за юридической помощью к адвокату.

Вопросы:

1. Назовите основания изменения и расторжения договора пожизненной ренты.
2. Каковы правовые последствия случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату пожизненной ренты?
3. Подготовьте письменное правовое заключение по обращению Сковцовой.

#### **Задача 4**

Захарова и Крохина заключили договор пожизненного содержания с иждивением, во исполнение которого Захарова бесплатно передала в собственность Крохиной принадлежащее ей на праве собственности жилое помещение, а Крохина обязалась осуществлять пожизненное содержание с иждивением Захаровой, предоставив жилое помещение в ее безвозмездное пожизненное пользование. В соответствии с условиями договора стоимость общего объема содержания в месяц должна была составлять не менее трех установленных в соответствии законом величин прожиточного минимума на душу населения в субъекте Российской Федерации по месту нахождения жилого помещения. Договором пожизненного содержания с иждивением также предусматривалась оплата Крохиной ритуальных услуг, связанных со смертью Захаровой.

Спустя некоторое время Крохина, заручившись согласием Захаровой, продала обремененное жилое помещение супругам Верниковым.

После смерти Захаровой ее дочь Николаева, являющаяся единственным наследником, обратилась в суд с иском о солидарном взыскании с супругов Верниковых задолженности по договору пожизненного содержания с иждивением, расходов по оплате ритуальных услуг, а также процентов за пользование чужими денежными средствами. В обоснование своих требований Николаева указала, что ответчики не всегда в полном объеме исполняли обязанность по ежемесячной выплате ренты, в связи с чем образовалась задолженность. Возражая против исковых требований, ответчики представили доказательства того, что задолженность возникла до покупки ими жилого помещения ввиду ненадлежащего исполнения соответствующей обязанности Крохиной.

Вопросы:

1. Оцените условия договора пожизненного содержания с иждивением, заключенного между Захаровой и Крохиной.
2. Вправе ли плательщик ренты передавать обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица? Каковы правовые последствия отчуждения такого имущества плательщиком ренты?
3. Вправе ли наследник получателя ренты обращаться в суд с требованием о взыскании задолженности по рентным платежам, имеющейся ко дню смерти наследодателя?
4. Рассмотрите исковые требования Николаевой. Какое решение должен вынести суд?

#### **Задача 5**

Лескова обратилась в суд к Костровой с иском о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением и восстановлении права собственности на жилое помещение. В обоснование своих требований она пояснила, что в 2006 году стороны заключили договор, согласно которому Лескова бесплатно передала принадлежащую ей на праве собственности квартиру в собственность Костровой, а последняя обязалась осуществлять пожизненное содержание с иждивением Лесковой, сохранив право бесплатного пожизненного пользования данной квартирой.

В соответствии с пунктом 5 договора стоимость ежемесячного материального обеспечения определена сторонами в размере 4000 рублей, что на момент заключения договора соот-



ветствовало требованиям закона. Несмотря на существенный рост величины прожиточного минимума, в последующем размер рентных платежей не индексировался. Кострова также не исполняла взятые на себя обязательства по покупке продуктов питания, одежды и лекарств, не оказывала социально-бытовую помощь, не обеспечивала надлежащее санитарно-техническое состояние квартиры и не оплачивала коммунальные платежи. По мнению Лесковой, плательщик ренты существенно нарушает свои обязательства по договору, ввиду чего ее требование о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением подлежит удовлетворению.

Возражая против исковых требований, Кострова заявила о надлежащем исполнении своих обязательств по договору: она ежемесячно выплачивает определенную договором сумму в размере 4000 рублей, а Лескова никогда не обращалась к ней с предложением об изменении размера материального обеспечения. По мнению Костровой, рост величины прожиточного минимума является существенным изменением обстоятельств, которое она не могла предвидеть при заключении договора. Ввиду этого Кострова заявила встречный иск о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, прекращении ее права собственности на жилое помещение, а также взыскании с Лесковой всех уплаченных во исполнение договора рентных платежей.

Вопросы:

1. Назовите основания изменения и расторжения договора пожизненного содержания с иждивением.
2. Дайте оценку условию договора о размере рентных платежей. Охарактеризуйте основания и порядок индексации размера рентных платежей.
3. Рассмотрите заявленные требования и подготовьте мотивировочную часть судебного решения.

#### *Дополнительные задания и задачи*

1. Ознакомьтесь с положениями Семейного кодекса РФ о соглашении об уплате алиментов, а также с пунктами 53 и 59 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26 декабря 2017 г. № 56 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел, связанных со взысканием алиментов». Выявите критерии разграничения соглашения об уплате алиментов с договорами ренты и пожизненного содержания с иждивением.

2. Ознакомьтесь с судебной практикой и раскройте юридическое значение правила, согласно которому договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, ничтожен.

3. Ознакомьтесь с положениями Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» и подготовьте аргументированные ответы на следующие вопросы:

3.1. Наследует ли по закону в качестве иждивенца наследодателя нетрудоспособный гражданин – получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, заключенному с наследодателем – плательщиком ренты?

3.2. Включается ли в состав наследства плательщика ренты обязанность по выплате получателю ренты определенной денежной суммы либо предоставлению средств на его содержание в иной форме?

3.3. В каких случаях права получателя ренты могут переходить по наследству?

3.4. Является ли смерть получателя ренты до регистрации в установленном порядке сделки, направленной на расторжение договора ренты, основанием для отказа в удовлетворении требования о включении недвижимого имущества, переданного по договору ренты плательщику ренты, в состав наследства?

4. 28 августа 2018 г. Людмила Николаевна (получатель ренты) обратилась в суд с иском к Алевтине Михайловне (плательщик ренты) о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением ввиду существенного нарушения плательщиком ренты своих обязательств.

7 сентября 2018 г. Людмила Николаевна умерла. Сергей Петрович, сын Людмилы Николаевны, являющийся единственным наследником по закону, обратился в суд с заявлением о процессуальном правопреемстве.

Прекращая производство по делу на основании абзаца седьмого статьи 220 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд исходил из того, что возникшие спорные правоотношения не допускают правопреемства, так как получение содержания с иждивением неразрывно связано с личностью получателя ренты и прекращается его смертью.

Вопросы:

1. Назовите основания прекращения пожизненного содержания с иждивением. Что понимается под существенным нарушением плательщиком ренты своих обязательств?

2. Каковы правовые последствия смерти стороны договора пожизненного содержания с иждивением, заявившей о его расторжении и возврате недвижимого имущества в связи с неисполнением условий договора?

3. Дайте оценку выводу суда. Допускается ли в данном случае материальное и процессуальное правопреемство?

### ***Нормативные правовые акты***

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть четвертая от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ // СЗ РФ. 2006. № 52 (ч. 1). Ст. 5496.

5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

6. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16.

7. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

8. Федеральный закон от 30 ноября 2011 г. № 363-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2011. № 49 (ч. 1). Ст. 7041.

9. Федеральный закон от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» // СЗ РФ. 2006. № 12. Ст. 1232.

10. Федеральный закон от 19 июня 2000 г. № 82-ФЗ «О минимальном размере оплаты труда» // СЗ РФ. 2000. № 26. Ст. 2729.

11. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, утв. ВС РФ 11 февраля 1993 г. № 4462-1 // Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 10. Ст. 357.

### ***Судебная практика***

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 27 ноября 2008 г. № 11-П «По делу о проверке конституционности части второй статьи 5 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда» в связи с жалобами граждан А.Ф. Кутиной и А.Ф. Поварничиной» // СЗ РФ. 2008. № 51. Ст. 6205.

2. Определение Конституционного Суда РФ от 25 февраля 2010 г. № 178-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Фроловой Додо Владимировны на нарушение ее конституционных прав статьей 584 и пунктом 3 статьи 596 Гражданского кодекса Российской Федерации». Документ опубликован не был // СПС «КонсультантПлюс».

3. Определение Конституционного Суда РФ от 13 октября 2009 г. № 1200-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Сальной Нины Петровны на нарушение ее конституционных прав пунктом 3 статьи 596 Гражданского кодекса Российской Федерации». Документ опубликован не был // СПС «КонсультантПлюс».

4. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26 декабря 2017 г. № 56 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел, связанных со взысканием алиментов» // Бюллетень ВС РФ. 2018. № 4.

5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22 ноября 2016 г. № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» // Бюллетень ВС РФ. 2017. № 1.

6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // Бюллетень ВС РФ. 2016. № 5.

7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень ВС РФ. 2015. № 8.

8. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» // Бюллетень ВС РФ. 2012. № 7.

9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень ВС РФ. 2010. № 7.

10. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2018), утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 декабря 2018 г. Документ опубликован не был // СПС «КонсультантПлюс».

### *Дополнительная литература*

1. Бару М.И. Договорные обязательства о содержании // Ученые записки Харьковского юридического института. Вып. 3. Харьков, 1948.

2. Галин Я.Л. Договор ренты: монография. М.: Лаборатория книги, 2010.

3. Ем В.С. Договор ренты // Законодательство. 1999. № 5.

4. Ефимова О.В. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Бюллетень нотариальной практики. 2010. № 6.

5. Косова О.Ю. Алиментирование и гражданско-правовые формы предоставления содержания // Академический юридический журнал. 2004. № 3.

6. Лазарева Е.В. Пожизненная рента в гражданском праве России: Дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2005.

7. Маркова О.А. Договор ренты в российском гражданском праве. СПб.: Юридический центр «Пресс», 2007.

8. Микрюков В.А., Микрюкова Г.А. Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением // Нотариус. 2013. № 4.

9. Рахвалова М.Н. Отказополучатели и получатели ренты как субъекты жилищных правоотношений. Новосибирск: Изд-во Новосибирского гос. технического ун-та, 2009.

10. Рясенцев В.А. Договор об отчуждении имущества на условиях пожизненного содержания // Социалистическая законность. 1945. № 1–2.

11. Селиванова А.Ю. Гражданско-правовое регулирование договоров ренты: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012.

12. Скузоватов В.Ю. Договор пожизненного содержания с иждивением в праве России и других стран СНГ и Балтии: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2014.

## **Тема 7. Общие положения о договоре аренды (2 часа)**

### **Практическое занятие (2 часа)**

#### *Вопросы для подготовки и обсуждения на занятии*

1. Понятие и общая характеристика договора аренды. Виды договора.
2. Стороны договора.
3. Форма договора аренды и последствия несоблюдения.
4. Условия договора. Права и обязанности сторон.
5. Последствия ненадлежащего исполнения договора аренды.
6. Прекращение договора аренды.

#### *Задания для выполнения на занятии и при подготовке к нему*

1. Приведите примеры договоров аренды, предусматривающих предоставление арендатору имущества только в пользование (без передачи во владение).
2. Выявите критерии отграничения договора аренды от договоров купли-продажи, мены, дарения, найма жилого помещения, безвозмездного пользования, возмездного оказания услуг, займа.
3. Приведите примеры договоров аренды, для которых законодательство предусматривает максимальные (предельные) сроки договора. Может ли законодательство предусматривать минимальные сроки договора аренды?
4. Выявите отличия в расторжении договоров аренды, заключенных на определенный и на неопределенный срок.
5. Есть ли предусмотренные законом случаи, когда не требуется согласие арендодателя на сдачу имущества в субаренду? Если да, какие?

#### *Задачи для решения на занятии и при подготовке к нему*

##### **Задача 1**

АО «Бизнес-реклама» заключило с собственником здания, ООО «Аврора», договор, на основании которого АО «Бизнес-реклама» получило право в течение пяти лет использовать крышу здания для размещения наружной рекламы. За месяц до истечения срока действия договора АО «Бизнес-реклама» обратилось к собственнику здания с предложением заключить договор на новый срок. Однако ООО «Аврора» заключило аналогичный договор с другой рекламной компанией – АО «Маркетинг-сервис».

АО «Бизнес-реклама» полагая, что заключенный между ним и собственником здания договор является договором аренды крыши здания, на основании ст. 621 ГК РФ обратилось в арбитражный суд с иском о переводе на себя прав и обязанностей по второму договору. В исковом заявлении АО «Бизнес-реклама» указало, что в течение срока действия договора размещало на крыше свои рекламные конструкции и добросовестно исполняло обязательства по внесению платежей.

В отзыве на исковое заявление ООО «Аврора», возражая против доводов истца, указало, что данный договор не является арендой, так как истец получил по нему не право владения и пользования зданием или помещением в здании, а лишь право использования крыши. Поэтому ст. 621 ГК РФ, касающаяся договора аренды, в данном случае неприменима.

#### **Вопросы:**

1. Является ли данный договор арендой?
2. Как решить спор?

3. Изменится ли решение, если бы договор предусматривал размещение рекламных щитов на внешней стене здания?

### **Задача 2**

ООО «АВТОАРЕНДАСЕРВИС» (арендодатель) и индивидуальный предприниматель Иванов Дмитрий Петрович (арендатор) заключили договор аренды автомобиля ГАЗ 2705 сроком на один год. По договору предусматривалась ежеквартальная оплата. В случае просрочки оплаты с арендатора взыскивается неустойка в размере 1 % за каждый день просрочки (п. 4.2 договора аренды). За последний квартал ИП Иванов Д.П. задержал оплату на месяц. ООО «АВТОАРЕНДАСЕРВИС» обратилось в арбитражный суд с требованием о взыскании договорной неустойки. ИП Иванов Д.П. возражал против иска, ссылаясь на незаключенность договора аренды. В отзыве на иск ИП Иванов Д.П. пояснил, что считает договор аренды незаключенным, т. к. он не позволяет определенно установить имущество, подлежащее передаче. В договоре указана только модель автомобиля, но нет данных о его номере VIN, объеме двигателя и государственном регистрационном номере. ООО «АВТОАРЕНДАСЕРВИС» возражало против доводов ответчика на том основании, что автомобиль был передан ответчику, договор исполнен, возражений по поводу тождества согласованного в договоре и переданного автомобиля от ИП Иванова Д.П. не поступало.

Вопросы:

1. Какие объекты могут быть переданы в аренду?
2. Какие виды договоров аренды вам известны?
3. Какое решение по спору должен вынести суд?

### **Задача 3**

Между МУП г. Пенза «Рынок Южный» и индивидуальным предпринимателем Барановым Анатолием Александровичем заключен договор № 528 о предоставлении торгового места № 17 площадью 80 кв. м для организации торговли (размещения киоска, павильона, палатки и т. д.) на рынке по адресу: г. Пенза, ул. Ленина, дом 9 сроком на два года. Плата за предоставляемые услуги по использованию торгового места составляет 25 000 рублей ежемесячно. Поскольку обязательства по внесению платы за доступ к торговому месту за ноябрь и декабрь 2015 года ИП Баранов А.А. не исполнил, МУП г. Пенза «Рынок Южный» направил ему уведомление с требованием погасить задолженность в сумме 50 000 рублей и уплатить 5 000 рублей пени. ИП Баранов А.А. возражал против уплаты этих сумм и ссылался на то, что на основании п. 1 ст. 782 ГК РФ он в одностороннем порядке отказался от договора в октябре 2015 года, поэтому платить за ноябрь и декабрь не обязан. МУП г. Пенза «Рынок Южный» возражал, что договор о предоставлении торгового места является договором аренды и не допускает одностороннего отказа арендатора от договора.

Вопросы:

1. Приведите аргументы в пользу квалификации договора о предоставлении торгового места как договора аренды и как договора возмездного оказания услуг.
2. Возможно ли прекращение договора аренды по инициативе одной из сторон? Если да, в каком случае?

### **Задача 4**

АО «Речфрахт» передало в аренду ООО «Восток-карго» речной буксир сроком на пять лет. Общая стоимость аренды составляла 50 млн. руб. Арендные платежи подлежали уплате арендатором ежегодно (за год вперед) в размере 10 млн. руб. Согласно договору, после внесения всей суммы арендных платежей право собственности на буксир переходит к арендатору.

Через четыре года арендатор не внес очередной платеж за пятый год аренды судна, ссылаясь на временные трудности и обещая погасить долг в ближайшее время. До окончания срока аренды буксира ООО «Восток-карго» так и не перечислило арендодателю сумму задолженности по арендной плате.

АО «Речфрахт» обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Восток-карго» о взыскании суммы задолженности по арендной плате и об обязанности ответчика возвратить сданный ему в аренду речной буксир, так как договор прекратился в связи с истечением срока аренды.

В суде представитель арендатора признал факт задолженности, однако отверг требование истца о возврате судна. Такую позицию он объяснил тем, что поскольку сторонами был заключен договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору, к нему должны применяться правила о купле-продаже такого имущества. Опираясь на п. 2 ст. 489 ГК РФ, представитель ответчика заявил, что продавец не вправе требовать возврата проданного в рассрочку товара в случае, когда покупатель не производит в установленный договором срок очередной платеж за переданный ему товар, если сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину цены товара. Поскольку арендатор за предыдущие периоды уплатил 40 млн. руб., что существенно превышает половину стоимости судна (50 млн. руб.), требование истца возвратить ему буксир неправомерно.

Вопросы:

1. Какова правовая природа заключенного между сторонами договора? Применимы ли нормы о купле-продаже к данному договору?
2. Оцените доводы сторон. Какое решение должен вынести суд?

#### **Задача 5**

ПАО «Машиностроительный комбинат» заключило с ООО «Протон» договор аренды пустующего цеха для размещения в нем производства мебели. В договоре было указано, что он действует до момента возникновения у завода производственной необходимости в использовании указанного цеха.

Спустя три года ПАО «Машиностроительный комбинат» заключило договор на поставку крупной партии оборудования для АО «Северо-восточная горнодобывающая компания». В этой связи 1 марта 2018 года генеральный директор ПАО «Машиностроительный комбинат» направил ООО «Протон» письмо, полученное адресатом 9 марта 2018 года, в котором извещал арендатора о расторжении договора аренды цеха и о необходимости в месячный срок освободить арендуемое здание, поскольку заключенный его организацией договор требует установки дополнительного оборудования, которое можно разместить только в данном цехе. Задержка в освобождении цеха повлечет для арендодателя убытки, которые будут возложены на арендатора.

Поскольку ООО «Протон» не освободило занимаемый цех, 10 июня 2018 года ПАО «Машиностроительный комбинат» обратилось в суд с иском к ООО об освобождении им арендуемого здания в связи с истечением срока аренды и возмещении убытков, причиненных невозможностью использовать данное здание.

В суде представитель ООО «Протон» заявил, что требования арендодателя неправомерны, поскольку он не доказал наступления обстоятельства, с которым связано окончание срока действия договора аренды – возникновения производственной необходимости в использовании цеха. В частности, генеральный директор арендодателя отказался ознакомить арендатора с содержанием договора, заключенного им с АО «Северо-восточная горнодобывающая компания», ссылаясь на коммерческую тайну. Также арендодателем не было предоставлено экономическое обоснование потребности использования им цеха для собственных нужд.

Вопросы:

1. Определите нормы права, регулирующие возникшие отношения.
2. Оцените доводы сторон. Какое решение должен вынести суд?

#### **Задача 6**

ПАО «ОМЕГА ПЛАЗА» (арендодатель) обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Ромашка» (арендатору) о признании договора аренды здания незаключенным и выселении ответчика из занимаемого здания. В обоснование своих требований арендодатель указал, что

полагает не согласованным условие о цене в оспариваемом договоре. Арендатор против удовлетворения исковых требований возражал, полагая, что данное условие согласовано, поскольку в соответствии с пунктом 3.2 заключенного сторонами договора аренды здания арендатор обязан в качестве арендной платы в установленные сроки оплачивать коммунальные и прочие целевые услуги.

Вопросы:

1. Является ли условие о цене существенным для договора аренды здания и сооружения?
2. В какой форме может быть установлена арендная плата в договоре аренды?
3. Является ли оспариваемый ПАО «ОМЕГА ПЛАЗА» договор аренды здания заключенным?

### **Задача 7**

ПАО «Строймонтаж» (арендодатель) заключило с АО «Луч» договор аренды нежилого помещения, условиями которого было предусмотрено право арендатора (ООО «Луч») сдавать арендованное помещение в субаренду.

АО «Луч» провело переговоры с ООО «Инвест-сервис» о сдаче ему в субаренду указанного помещения.

Через два дня после проведения переговоров АО «Луч» получило от ПАО «Строймонтаж» уведомление, в котором арендодатель, сославшись на ст. 157.1 ГК РФ, сообщил об отзыве предварительного согласия на субаренду.

Несмотря на это, АО «Луч» заключило договор субаренды данного помещения с ООО «Инвест-сервис».

В связи с этим ПАО «Строймонтаж» обратилось в арбитражный суд с иском к АО «Луч» о расторжении договора ввиду существенного нарушения арендатором условий договора аренды.

Суд, рассматривавший данный спор, иск удовлетворил, указав, что положение договора аренды о праве арендатора сдавать арендованное помещение в субаренду следует рассматривать как предварительное согласие арендодателя на передачу помещений в субаренду, а, следовательно, истец был вправе в одностороннем порядке отозвать это согласие. Согласно разъяснениям, приведенным в п. 57 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», третье лицо, давшее предварительное согласие на совершение сделки, вправе отозвать его, уведомив стороны сделки до момента ее совершения и возместив им убытки, вызванные таким отзывом.

Вопросы:

1. Как арендатор должен пользоваться арендованным имуществом?
2. Какие требования установлены законодательством к сдаче имущества в субаренду?
3. Чем отличается субаренда от перенайма?
4. Правильное ли решение вынес суд? Дайте обоснованный ответ с использованием материалов судебной практики.

### **Задача 8**

Между администрацией города (арендодатель) и ООО «Витязь» (арендатор) 1 марта 2013 года был заключен договор аренды здания сроком на пять лет.

Договором было установлено, что арендная плата вносится ежемесячно равными частями, не позднее 15-го числа текущего месяца. Договор был зарегистрирован в установленном порядке.

25 мая 2017 года ООО «Витязь» получило письмо от администрации города, в котором было указано, что в нарушение условий договора и норм гражданского законодательства арендная плата арендатором не вносится на протяжении года. По состоянию на 16 мая 2017 года задолженность по арендной плате составляет 2,4 млн. руб. Администрация указала на необхо-



димось в 10-дневный срок с момента получения настоящего уведомления исполнить обязательство по уплате арендных платежей. В противном случае администрацией будет заявлено в суд требование о расторжении данного договора.

Платежным поручением от 2 июня 2017 года ООО «Витязь» оплатило задолженность. Однако 20 июня администрация города обратилась в арбитражный суд с иском к ООО «Витязь» о расторжении договора аренды здания в связи с систематическими просрочками оплаты арендной платы.

Вопросы:

1. В каких случаях возможно расторжение договора аренды по требованию арендодателя?
2. Удовлетворит ли суд иск? Дайте мотивированный ответ.

### *Дополнительные задания и задачи*

1. АО «Манускрипт» предоставило индивидуальному предпринимателю Сергеевой А.Н. в аренду сроком на три года нежилое помещение для открытия в нем магазина. Арендная плата согласно договору должна уплачиваться ежемесячно. Через год после подписания договора Сергеева перестала вносить арендную плату, хотя и продолжала пользоваться помещением.

Поскольку на неоднократные телефонные звонки и обращения по электронной почте с напоминаниями о необходимости исполнять свои обязательства по договору Сергеева не реагировала, спустя два месяца АО «Манускрипт» направило Сергеевой письмо с требованием незамедлительно погасить возникшую задолженность по арендной плате и уплатить предусмотренную договором неустойку, предупредив, что в противном случае будет вынуждено обратиться в суд.

В ответ Сергеева направила арендодателю письмо, в котором сообщила, что данное помещение ей больше не требуется, через месяц она закрывает магазин и прекращает пользоваться данным помещением. При этом платить арендную плату и неустойку она отказывается, потому что договор не был зарегистрирован в предусмотренном законом порядке, а, следовательно, никак ее не связывает. Более того, она намерена сама обратиться в суд с иском к АО «Манускрипт» о возврате ранее уплаченной ею арендной платы как неосновательного обогащения.

Вопросы:

1. Каковы последствия отсутствия государственной регистрации данного договора?
2. Вправе ли Сергеева односторонне прекратить договорные отношения? Обоснованы ли ее заявления?

3. Поставьте себя на место юриста АО «Манускрипт» и подготовьте проект письменного ответа на письмо Сергеевой, используя не только законодательство, но и материалы судебной практики.

2. В хозяйственной практике широко распространены договоры на использование щитовых конструкций для размещения рекламы на поверхности таких конструкций. Предмет договора сформулирован обычно как: «предоставление за плату во временное владение и пользование городского рекламного места в виде щитовой установки в целях установки и эксплуатации рекламной конструкции». Конструкция стоит на земле. Как вы считаете, можно ли отнести такой договор к договору аренды? Ответ обоснуйте со ссылками на применимые нормы права и судебную практику.

3. Студенты ФГБОУ ВО «Энский государственный университет» написали открытое письмо ректору университета с просьбой установить в здании торговые аппараты для производства напитков. Ранее общество с ограниченной ответственностью «Рускофе» направляло в ВУЗ предложение разместить свои торговые аппараты для производства напитков и гарантийное письмо о готовности оплатить такое размещение по цене, определенной ВУЗом. Ректор

поручил юридическому отделу университета подготовить правовое заключение о возможности на законных основаниях разместить в ВУЗе такие торговые автоматы.

Вопросы:

1. Какой тип гражданско-правового договора может быть заключен между университетом и ООО «Рускофе»?

2. Должен ли ВУЗ спрашивать разрешение на размещение в здании торговых автоматов согласно положениям статей 296, 298 ГК РФ?

3. Составьте проект заключения юридического отдела университета.

4. Согласно ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» государство осуществляет, в том числе имущественную поддержку малого и среднего предпринимательства посредством предоставления объектов недвижимости в аренду на льготных условиях. Подготовьте подборку нормативных актов, касающихся такой льготной аренды, на примере любого субъекта Российской Федерации.

5. Общество с ограниченной ответственностью «ЭРА» (арендодатель) и общество с ограниченной ответственностью «ВЕК» (арендатор) заключили договор аренды нежилого помещения общей площадью 34,8 кв.м., расположенное на втором этаже здания офисного центра «W-Plaza», расположенный по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.1 стр. 1–2, комната № 34, офис 203 А, инвентарный номер 45:296:002:000046560:0050 на неопределенный срок. Пунктом 3.2 данного договора определено, что ни одна из сторон не может отказаться от договора. Через два года ООО «ВЕК» решило разместить свой офис в другом бизнес-центре и, соответственно, расторгнуть договор аренды с ООО «ЭРА».

Вопросы:

1. Можно ли заключить договор аренды без указания срока? Можно ли в одностороннем порядке отказаться от такого договора?

2. Оцените правомерность пункта 3.2 договора аренды нежилого помещения.

3. Подготовьте письменную консультацию юриста для ООО «ВЕК».

6. ООО «Пропеллер» (арендодатель) заключило договор аренды вертолета с ИП Максимовым Олегом Борисовичем (арендатор). Вертолет был передан арендодателем арендатору в годном для полета состоянии, но без свидетельства о регистрации и сертификатов летной годности (удостоверений о годности воздушных судов к полетам). Арендатор неоднократно обращался к арендодателю с просьбой передать ему необходимые для эксплуатации вертолета документы, но безуспешно. По истечении двух месяцев ИП Максимов О.Б. обратился в суд с требованием о досрочном расторжении договора аренды вертолета.

Вопросы:

1. Допускаются ли к эксплуатации воздушные суда без свидетельства о регистрации и сертификатов летной годности (удостоверений о годности воздушных судов к полетам)?

2. В каких случаях договор аренды может быть расторгнут досрочно по требованию арендодателя?

3. Подготовьте письменное правовое обоснование требования ИП Максимова О.Б. о досрочном расторжении договора.

### ***Нормативные правовые акты***

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

3. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ // СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

5. Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ // СЗ РФ. 2006. № 50. Ст. 5278.

6. Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // СЗ РФ. 2002. № 26. Ст. 2519.

7. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

8. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2007, № 31. Ст. 4006.

9. Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2007. № 46. Ст. 5557.

10. Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» // СЗ РФ. 2010. № 31. Ст. 4159.

11. Федеральный закон от 7 декабря 2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» // СЗ РФ. 2011. № 50. Ст. 7358.

12. Федеральный закон от 7 июня 2013 г. № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2013. № 23. Ст. 2866.

13. Федеральный закон от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2015. № 1 (часть I). Ст. 26.

14. Федеральный закон от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2016. № 18. Ст. 2495.

### ***Судебная практика***

1. Постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // Вестник ВАС РФ. 2009. № 9.

2. Постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

3. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

4. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25 февраля 2014 г. № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 4.

5. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 4 июля 2018 г.) // Бюллетень трудового и социального законодательства РФ. 2018. № 7.

### ***Дополнительная литература***

1. Богачева Т.В. Правовое регулирование отношений по возмещению стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества: проблемы правоприменения // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 10.
2. Богданов Е.В. Договоры в сфере предпринимательства: монография. М.: Проспект, 2018.
3. Богданов Е.В., Богданова Е.Е., Богданов Д.Е. К вопросу о правовой природе субъективных прав арендатора // Юрист. 2016. № 9.
4. Дружинин А. О преимущественном праве в договоре аренды // ЭЖ-Юрист. 2015. № 36.
5. Дубровская И. Арендатор или арендодатель: на ком бремя расходов? // ЭЖ-Юрист. 2017. № 43.
6. Кархалев Д.Н. Особенности защиты гражданских прав при нарушении договора аренды // Вестник арбитражной практики. 2017. № 2.
7. Никитин А.В. О предмете договора аренды // Арбитражный и гражданский процесс. 2014. № 11.
8. Никулина В. Аренда торговых площадей: анализ ошибок договоров и поведения сторон // Жилищное право. 2017. № 8.
9. Палькина Т. Расторжение договора аренды до истечения его срока в случаях, когда порядок расторжения в договоре не согласован: анализ судебной практики // Жилищное право. 2018. № 3.
10. Романец Ю.В. Возмещение стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества (по материалам судебной практики) // Гражданское право. 2017. № 3.
11. Солдатова В.И. Обеспечительный платеж в договоре аренды // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 8.
12. Сорокин А. Последствия отсутствия государственной регистрации договора аренды // Жилищное право. 2015. № 10.

## **Тема 8. Отдельные виды договора аренды (6 часов)**

### **Практическое занятие № 1 Договор проката. Договор аренды транспортных средств (2 часа)**

#### ***Вопросы для подготовки и обсуждения на занятии***

1. Понятие, правовая характеристика и субъектный состав договора проката.
2. Форма, содержание и исполнение договора проката.
3. Договор аренды транспортного средства с экипажем (понятие, правовая характеристика, порядок заключения, содержание и исполнение).
4. Договор аренды транспортного средства без экипажа (понятие, правовая характеристика, порядок заключения, содержание и исполнение).

#### ***Задания для выполнения на занятии и при подготовке к нему***

1. Перечислите основания для выделения договора проката в отдельный вид договора аренды.
2. Определите, каким образом устанавливается арендная плата по договору проката, как производится взыскание с арендатора задолженности по арендной плате.
3. Сформулируйте понятие транспортных средств, являющихся объектом аренды транспортных средств.
4. Найдите в действующем законодательстве определение договора фрахтования судна без экипажа (бербоут-чартера). Дайте юридическую характеристику данному договору.
5. Определите, какие условия являются существенными для договора воздушного чартера?

#### ***Задачи для решения на занятии и при подготовке к нему***

##### ***Задача 1***

Между Олегом Лобода и ООО «Катера Москвы» был заключен договор, по условиям которого ООО «Катера Москвы» обязалось 01.09.2018 года предоставить на полтора часа за плату в размере 7 000,00 рублей Олегу Лободу катер для целей фотосессии, фотографирования, видеосъемки и управления.

Вопросы:

1. Какой договор заключили стороны?
2. Имеет ли значение цель использования имущества по данному договору?
3. В какой форме следует заключать данный договор?

##### ***Задача 2***

Ольга Шустова решила взять за плату у своей подруги во временное пользование платье. Подруга ей предложила заключить договор проката.

Вопросы:

1. Какие правила заключения договора проката предусматривает действующее законодательство?
2. Правомерно ли предложение подруги о заключении договора проката в описанной ситуации?
3. Какой договор в данном случае следует заключить Ольге Шустовой со своей подругой?

##### ***Задача 3***

Семья Чижиковых решила взять на прокат рояль. При обращении в специализированную фирму по прокату роялей они выбрали рояль, но им было отказано в заключении договора по его прокату на том основании, что имеющийся в наличии рояль уже был обещан для передачи в другую семью. На настойчивое требование главы семьи Чижиковых предоставить имеющийся в наличии рояль в прокат, представитель специализированной фирмы заявил, что такое требование может основываться только на договоре, заключение которого подтверждается оплатой. А поскольку в отношениях между ними этого не произошло, то и требование о предоставлении в прокат данного рояля является необоснованным.

Вопросы:

1. Дайте определение договора проката. Относится ли договор проката к разряду публичных договоров?
2. Прав ли в данной ситуации представитель специализированной фирмы по прокату роялей?
3. Имеются ли правовые основания для удовлетворения требования главы семьи Чижиковых по предоставлению рояля в прокат?

#### **Задача 4**

Индивидуальный предприниматель Дунаев обратился 01.09.2018 года в суд с иском к Рябкову о расторжении договора, взыскании денежных средств, мотивируя свои требования тем, что 15.07.2018 года между сторонами был заключен договор проката, по условиям которого арендатору (ответчику) подлежит передаче за плату во временное владение и пользование алюминиевая опалубка для строительства вертикальных конструкций (в комплекте). Согласно акту приема-передачи оборудования от 16.07.2018 года арендодатель (истец) передал, а арендатор принял указанное в договоре имущество в работоспособном состоянии. Согласно пункту 1.1 договора период проката составлял 30 дней. В соответствии с п. 3.4.4 договора по истечении срока проката арендатор обязан возвратить полученное в прокат имущество на склад арендодателя своими силами и за свой счет. Частично оборудование было возвращено арендодателю, оставшееся оборудование не возвращено, в связи чем арендодатель обратился в суд.

Вопросы:

1. Какие обязанности арендатора предусмотрены по договору проката?
2. Какими нормами права регулируется процесс возврата арендованного имущества?
3. Имеет ли ИП Дунаев правовые основания для удовлетворения своих требований в суде?

#### **Задача 5**

Организация в качестве арендатора заключила с физическим лицом договор аренды транспортного средства с экипажем. Физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя не зарегистрировано.

Вопросы:

1. Существуют ли особые требования к субъектному составу договора аренды транспортного средства с экипажем?
2. Кто осуществляет управление и техническую эксплуатацию транспортного средства по договору аренды транспортных средств с экипажем?
3. Может ли организация заключить договор аренды транспортного средства с экипажем с физическим лицом, не являющимся индивидуальным предпринимателем?

#### **Задача 6**

ООО «Перевозки» (арендатор) заключило с ООО «Транспорт» (арендодатель) договор аренды транспортного средства с экипажем. При исполнении обязанностей по данному договору работник ООО «Транспорт» попал в ДТП (виновная сторона). Выплата страховой премии по ОСАГО не возмещает всего ущерба, причиненного арендованному автомобилю. ООО

«Транспорт» обратилось к ООО «Перевозки» с требованием возместить причиненные убытки в связи с наличием повреждения арендованного транспортного средства.

Вопросы:

1. Кем должен быть возмещен вред, причиненный имуществу юридического лица по общему правилу, содержащемуся в ст. 1064 ГК РФ?

2. Влекут ли действия арендодателя, в результате которых наступило повреждение транспортного средства, являющегося объектом аренды транспортного средства с экипажем, ответственность арендатора?

3. Поменяется ли Ваш ответ на предыдущий вопрос, если в условиях задачи будет указано, что ООО «Транспорт» имеет доказательства, подтверждающие получение повреждений транспортного средства при обстоятельствах, за которые арендатор отвечает в соответствии с законом или договором аренды?

#### ***Задача 7***

Иванов, являясь сотрудником ООО «Ромашка», сдал в аренду данной организации принадлежащий ему на праве собственности автомобиль без предоставления услуг по управлению им и его технической эксплуатации. Работник ООО «Ромашка», управляя данным автомобилем совершил наезд на пешехода Сидорова, в результате чего Сидорову был причинен вред здоровью. Сидоров решил потребовать с виновного лица возмещения вреда, причиненного его здоровью в результате происшедшего ДТП.

Вопросы:

1. Кто несет ответственность за вред, причиненный транспортным средством?

2. Что необходимо учитывать при определении субъекта ответственности за вред, причиненный жизни или здоровью третьих лиц арендованным транспортным средством (его механизмами, устройствами, оборудованием), переданным во владение и пользование по договору аренды?

3. К кому Вы посоветуете обратиться Сидорову с целью предъявления требований о возмещении вреда, причиненного его здоровью в результате происшедшего ДТП, согласно условиям задачи?

#### ***Задача 8***

АО «Авиационная компания» (арендатор) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением к ответчику ООО «Топ» (арендодатель) о признании договора аренды воздушного судна без экипажа № 03/10ВС между АО «Авиационная компания» и ООО «Топ» незаключенным. Свои требования истец мотивировал тем, что в нарушение п. 1 ст. 3 Федерального закона от 14.03.2009 г. № 31-ФЗ «О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними» договор аренды воздушного судна без экипажа № 03/10 ВС в установленном порядке в органе государственной регистрации прав на воздушные суда не зарегистрирован, в связи с чем, по мнению Истца, является незаключенным. Ответчик возразил на требования Истца по мотивам того, что договор исполняется сторонами, Истец производит оплату арендных платежей.

Вопросы:

1. Согласно действующему законодательству при наличии каких обстоятельств договор считается заключенным? Как определяется момент заключения договора?

2. Назовите общие положения о форме договора аренды. Требуется ли, согласно данным положениям, государственная регистрация договора аренды?

3. Существуют ли особые требования к форме договора аренды транспортного средства без экипажа? Спрогнозируйте решение по делу.

#### ***Дополнительные задания и задачи***

1. Подготовьте со ссылками на нормы действующего законодательства ответ на следующий вопрос: применяются ли к договору проката правила о возобновлении договора на неопределенный срок и о преимущественном праве заключения договора на новый срок?
2. Раскройте особенности прав и обязанностей сторон по договору проката.
3. Составьте таблицу видов транспортных средств, являющихся объектом аренды транспортных средств, с указанием источников их легального определения.
4. Найдите в действующем законодательстве определение договора фрахтования судна на время (тайм-чартер). Дайте юридическую характеристику данному договору.
5. Как соотносятся между собой договор аренды транспортного средства и договор фрахтования? Существует ли по данному вопросу научная дискуссия? Обсудите данный вопрос на занятии.

## **Практическое занятие № 2**

### **Договор аренды здания или сооружения.**

### **Договор аренды предприятия (2 часа)**

#### ***Вопросы для подготовки и обсуждения на занятии***

1. Понятие и правовая характеристика договора аренды здания или сооружения.
2. Форма и государственная регистрация договора аренды здания или сооружения.
3. Содержание и исполнение договора аренды здания или сооружения.
4. Договор аренды предприятия (понятие, правовая характеристика, порядок заключения, содержание и исполнение).

#### ***Задания для выполнения на занятии и при подготовке к нему***

1. Сформулируйте существенные условия договора аренды здания или сооружения.
2. Определите особенности передачи здания или сооружения по договору аренды. Какое значение законодатель придает передаточному акту?
3. Дайте характеристику взаимосвязи прав арендатора по договору аренды здания или сооружения с правами на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.
4. Перечислите состав предприятия, передаваемого по договору аренды. Какие права и обязанности арендодатель не вправе передавать арендатору по договору аренды предприятия?
5. Назовите существенные условия договора аренды предприятия.

#### ***Задачи для решения на занятии и при подготовке к нему***

##### ***Задача 1***

Уполномоченный орган (далее – арендодатель, управление) и учреждение (арендатор) заключили договор аренды здания, находящегося в муниципальной собственности. Согласно условиям договора размер арендной платы определялся в соответствии с решением представительного органа местного самоуправления об утверждении методики расчета платы за аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности. Данная методика предусматривала формулу расчета платы, в которой не выделен коэффициент платы за земельный участок, на котором находится арендованное здание. По истечении первого месяца аренды Управление выставило Учреждению отдельный счет за пользование земельным участком, на котором расположена недвижимость, переданная в аренду. Учреждение отказалось производить оплату по данному счету. Управление обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с учреждения неосновательного обогащения, составляющего плату за пользование земельным участком, на котором расположено указанное здание.

Вопросы:



1. Может ли арендатор здания пользоваться земельным участком, занятым арендуемым зданием?
2. Что включает установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением?
3. Какое решение может принять суд по иску Управления?

### **Задача 2**

Унитарное предприятие и предприниматель в отсутствие согласия муниципального образования – собственника имущества предприятия – заключили договор аренды, по которому предприятие передало предпринимателю во временное возмездное владение и пользование, находящееся у него на праве хозяйственного ведения нежилое здание. Названный договор был заключен сроком на пять лет, однако его государственная регистрация осуществлена не была. Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к предприятию о государственной регистрации договора аренды. Вступивший в дело в качестве третьего лица уполномоченный орган местного самоуправления (представитель собственника имущества) заявил самостоятельное требование о признании договора аренды недействительным и о применении последствий его недействительности (выселении истца из здания), обосновав его отсутствием согласия собственника имущества на передачу здания в аренду.

Вопросы:

1. С какого момента договор аренды здания или сооружения считается заключенным?
2. Договор, подлежащий государственной регистрации, может быть признан недействительным при ее отсутствии?
3. Спрогнозируйте решение арбитражного суда по данному спору.

### **Задача 3**

Между арендодателем и арендатором был заключен договор аренды здания, в котором срок его действия определен с 1 июня 2017 года по 31 мая 2018 года. Государственная регистрация договора не производилась. В содержании договора предусматривались условия о неустойке. Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о взыскании договорной неустойки за просрочку внесения арендных платежей. Ответчик, возражая против предъявленного требования, сослался на то, что договорная неустойка не подлежит применению, так как подписанный с истцом договор аренды здания в силу статьи 651 ГК РФ не является заключенным в связи с отсутствием его государственной регистрации.

Вопросы:

1. Каковы требования к форме договора аренды здания?
2. Какой договор аренды здания или сооружения подлежит государственной регистрации? Как исчисляется срок договора аренды здания или сооружения?
3. Подлежат ли удовлетворению судом заявленные арендодателем требования?

### **Задача 4**

АО «Центр недвижимости» (арендодатель) и ИП Петров (арендатор) заключили договор аренды нежилого помещения на срок менее одного года. По окончании срока действия договора ИП Петров продолжал добросовестно пользоваться арендованным имуществом, возражений со стороны арендодателя не поступало.

Вопросы:

1. Каково содержание преимущественного перед другими лицами права арендатора на заключение договора аренды на новый срок?
2. Обязан ли был ИП Петров после истечения срока договора заключить договор аренды на новый срок?
3. Требуется ли государственная регистрация договора аренды объекта недвижимости, заключенного на срок менее года и возобновленного на неопределенный срок?

### **Задача 5**

ООО «Профи» и гр. Милов, не имеющий статуса индивидуального предпринимателя, заключили договор аренды предприятия, в котором ООО «Профи», будучи арендодателем, предоставляет гр. Милову, являющемуся арендатором, производственное предприятие.

Вопросы:

1. Какова цель передачи предприятия по договору аренды предприятия?
2. Каков субъектный состав договора аренды предприятия?
3. Правомерно ли заключение договора аренды предприятия в описанной ситуации?

#### **Задача 6**

Арендодатель предоставил арендатору предприятие по договору аренды предприятия, заключенному в письменной форме в 2016 г. на срок два года. Передача предприятия происходила по передаточному акту. Спустя шесть месяцев арендодатель потребовал от арендатора вернуть предприятие, в связи с тем, что договор не был в установленном порядке зарегистрирован и, следовательно, договор является недействительным. В течение этих шести месяцев арендатор производил оплату по договору в установленном договором порядке.

Вопросы:

1. Каковы последствия несоблюдения требования о государственной регистрации договора аренды предприятия?
2. Возникли ли в описанной ситуации между сторонами какие-либо обязательства? Если да, то могут ли они быть изменены или прекращены стороной в одностороннем порядке?
3. Правомерна ли позиция арендодателя?

#### **Задача 7**

Арендодатель предоставил арендатору предприятие по договору аренды предприятия, заключенному в 2016 г. на срок два года. Передача предприятия происходила по передаточному акту. В течение срока действия договора стороны надлежащим образом исполняли свои обязательства друг перед другом, при этом договор в установленном порядке зарегистрирован не был. После окончания срока действия обязательств по договору в 2018 г. арендодатель заключил договор аренды этого предприятия с другим арендатором. Первоначальный арендатор подал иск о признании договора аренды предприятия между арендодателем и другим арендатором недействительным в связи с нарушением арендодателем преимущественного права первоначального арендатора на заключение договора аренды предприятия на новый срок.

Вопросы:

1. В какой форме заключается договор аренды предприятия?
2. С какого момента договор аренды предприятия считается заключенным?
3. Правомерна ли позиция первоначального арендатора?

#### **Задача 8**

Арендатор ИП Листьев не выплатил в установленный срок арендную плату по договору аренды предприятия. Арендодатель потребовал от арендатора расторжения договора аренды и возврата долга по договору аренды предприятия с неустойкой за нарушение срока внесения арендной платы. ИП Листьев подготовил и представил на подписание арендодателю передаточный акт. Арендодатель ознакомился с содержанием передаточного акта, не высказал никаких претензий, но отказался от его подписания до момента оплаты ИП Листьевым задолженности по договору.

Вопросы:

1. Какие правила передачи арендованного предприятия предусматривает действующее законодательство?
2. Существуют ли требования к содержанию передаточного акта при возврате арендованного предприятия?
3. Правомерны ли действия арендодателя?

### ***Дополнительные задания и задачи***

1. Подготовьте доклады на темы: «Аренда недвижимого имущества», «Договоры аренды земельных участков».
2. Составьте проект договора аренды нежилого помещения.
3. Вставьте пропущенные в предложении слова: «В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения [...] право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования, на условиях, [...]».
4. Сформулируйте со ссылками на нормы действующего законодательства особенности правового регулирования договора аренды предприятия.
5. Приготовьте к защите на занятии проект договора аренды предприятия.

## **Практическое занятие № 3**

### **Договор финансовой аренды (договор лизинга) (2 часа)**

#### ***Вопросы для подготовки и обсуждения на занятии***

1. Понятие и правовая природа договора финансовой аренды (договора лизинга). Виды лизинга.
2. Субъектный состав договора финансовой аренды (договора лизинга).

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.