

Сделка. Договоры.

-
- Договор – это сделка, для совершения которой требуется соглашение двух или более сторон (т.е. двух- или многосторонняя сделка).
 - Сделки – это действия, направленные на установление, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153 ГК РФ).



-
- Из общего принципа свободы в гражданском праве вытекает принцип свободы договора:
 - каждая сторона считается независимой, свободной, автономной, действующей по своей воле, на свой страх и риск, но разумно и добросовестно;
 - разрешено все, что не запрещено: если закон прямо не устанавливает правил для данного договора, то стороны могут их выработать сами; список договоров в ГК – открытый, могут использоваться и другие виды договоров.
-



-
- Сделки могут совершаться в устной и письменной форме (простой или нотариальной). Некоторые письменные сделки должны завершаться государственной регистрацией.
 - Общее правило для выбора формы сделки.
 - Все сделки должны быть совершены в простой письменной форме
 - Исключение I из общего правила.
 - Сделка может быть совершена устно при наличии хотя бы одного из условий:
 - Исполнение обязательств по сделке происходит сразу же;
 - Сделка совершается только физическими лицами на сумму менее 10 МРОТ.
 - Важное примечание: это исключение не действует, если закон обязывает совершить сделку только в письменной форме под страхом ее недействительности.
-



-
- Исключение 2 из общего правила.
 - Простой письменной формы недостаточно, если закон прямо требует нотариального удостоверения и/или государственной регистрации.
 - Нотариальное удостоверение обязательно при следующих сделках:
 - залог недвижимости (ст. 339),
 - договор ренты (ст. 584),
 - выдача доверенности для совершения нотариального договора, завещание, и др.
 - Государственная регистрация обязательна при сделках:
 - с недвижимостью, автотранспортом, оружием, музейными ценностями и др.
-



Сделки признаются недействительными, если они:

- Совершены с нарушением обязательной формы сделки, когда о недействительности прямо говорится в законе.
 - Не соответствуют требованиям закона.
 - Противоречат основам правопорядка и нравственности.
 - Совершены для вида (мнимая сделка) или для прикрытия другой сделки (притворная сделка).
 - Совершены недееспособным лицом.
 - Совершены гражданином, в момент, когда он был не способен понимать своих действий.
 - Совершены под влиянием заблуждения, имеющим существенное значение.
 - Совершены под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения, стечения тяжелых обстоятельств (кабальная сделка).
-



Представительство

- Представительство – совершением одним лицом (представителем) в пределах имеющихся у него полномочий юридических действий от имени и интересах другого лица (представляемого).
- Виды представительства:
 - Административное (приказ, административный акт о назначении на должность, связанную с выполнением представительских функций)
 - Законное (родители)
 - Договорное (по воле представляемого)
 - Коммерческое



Доверенность и ее виды

- Доверенность – письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому для представительства перед третьими лицами.
- Виды:
 - Генеральная доверенность
 - Специальные доверенности
 - Разовые доверенности
- Максимальный срок действия доверенности – 3 года. Если срок не указан – 1 год.



Обязательственное право

- Обязательственное право – это совокупность юридических норм, регулирующих различные виды обязательств.
- Условия исполнения обязательств:
 - Обязательство исполняется в отношении того лица, с которым заключено соглашение.
 - Обязательство исполняется в срок.
 - Обязательство исполняется в определенном месте.



Меры обеспечения обязательств

- Неустойка (штраф, пени) – это денежная сумма, которую одна сторона договора должна выплатить другой стороне в случае нарушения условий договора:
 - Она выражена в деньгах.
 - Для взыскания неустойки не нужно доказывать, что нарушением договора причинены убытки – достаточно доказать сам факт нарушения договора.
 - Если убытки больше, чем неустойка, то можно потребовать возместить убытки полностью.
 - Соглашение о неустойке всегда должно быть оформлено письменно под страхом недействительности.



Меры обеспечения обязательств

- Залог – это договоренность о том, что одна сторона (*залогодатель*) гарантирует исполнение обязательства по договору своим имуществом. В случае нарушения договора залогодателем другая сторона (*залогодержатель*) имеет преимущественное (по сравнению с другими лицами) право потребовать удовлетворения за счет заложенного имущества.
- Залог обязательно оформляется письменно. Залог недвижимости (ипотека) должен быть оформлен нотариально и подлежит государственной регистрации.



Меры обеспечения обязательств

- Удержание – право не отдавать должнику вещь (в том числе деньги), пока тот не исполнит свои обязанности по договору.
- Это право возникает в силу закона и его нет необходимости указывать в договоре.
- Не может быть предметом удержания паспорт и другие документы, а также вещи, принадлежащие третьим лицам.



Меры обеспечения обязательств

- Поручительство – это обязанность какого-то лица (*поручителя*) заменить должника (т.е. сторону договора) в случае его неисправности.
- Устное поручительство недействительно.
- В соглашении может быть указано, что поручитель частично отвечает за должника (например, за какое-то определенное обязательство).



Меры обеспечения обязательств

- Банковская гарантия – особый вид поручительства, когда поручителем (*гарантом*) выступает банк, кредитная организация, страховая компания.
- Банковская гарантия ограничена определенной суммой.
- Услуги гаранта, в отличие от поручителя, всегда платные.
- Гарант, как и поручитель, в случае уплаты денег вместо должника, затем взыскивает свои затраты с самого должника (*регрессный иск*).



Меры обеспечения обязательств

- Задаток – это денежная сумма, которая выдается одной стороной договора в счет платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.
- Соглашение о задатке должно быть совершено в письменной форме, но несоблюдение формы не влечет недействительность соглашения о задатке, в отличие от соглашения о неустойке, залоге, поручительстве.
- В случае неисполнения договора стороной, выдавшей задаток, сумма задатка остается у другой стороны. Если же договор нарушен стороной, получившей задаток, то она обязана вернуть двойную сумму задатка.



Меры обеспечения обязательств

- Аванс, в отличие от задатка – это простая предварительная оплата, которая гарантирует одной стороне хотя бы часть платежей по договору.
- Выдача аванса, в отличие от задатка, не влияет на вступление договора в силу.
- Аванс при неисполнении договора всегда подлежит простому возврату стороне, выдавшей его.

