

Отдельные виды договоров

План лекции

1. Договор купли-продажи
2. Договор аренды
3. Договор подряда
4. Договор возмездного оказания услуг

Договоры

По передаче имущества в собственность

Купля-продажа

- розничная поставка
- поставка товаров для государственных нужд
- контрактация
- энергоснабжение
- продажа недвижимости
- продажа предприятия

Мена

Дарение

Рента

- постоянная
- пожизненная

Пожизненное содержание с иждивением

По передаче имущества в пользование

Аренда

- прокат
- аренда транспортных средств
- задания и сооружений предприятия
- финансирование (лизинг)

Наем жилых помещений

Безвозмездное пользование

По производству работ

Подряд

- бытовой
- строительный
- на выполнение проектных и изыскательных работ
- подрядные работы для государственных нужд

По реализации результатов творческой деятельности

Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ

Лицензионный договор

Договор о передаче информации, составляющей коммерческую тайну

Авторский договор

По оказанию услуг

Транспортные договоры

- перевозка
- транспортная экспедиция
- буксировка

Страхование

По оказанию расчетных или кредитных услуг

- займа
- банковского вклада
- банковского счета
- по осуществлению расчетов

Хранение

Поручение

Комиссия

Агентирование

Доверительное управление имуществом

По совместной деятельности

Простое товарищество

Учредительный договор

1. Договор
Купли-
продажи

1. Понятие договора купли продажи

2. Предмет (объект) договора купли-продажи

3. Стороны в договоре купли-продажи

4. Форма договора купли продажи

5. Заключение договора купли продажи

6. Расторжение договора купли продажи

7. Виды договоров

Понятие договора купли продажи

Купля-продажа один из важнейших институтов гражданского права. В процессе многовекового развития правовых систем проходил своеобразный естественный отбор наиболее обоснованных и качественных положений, повышался уровень юридической техники. ГК РФ определяет куплю-продажу как общее родовое понятие, охватывающее все виды обязательств по отчуждению имущества за определенную цену

Договор купли-продажи (п.1 ст.454 ГК РФ) - это гражданско-правовой договор, по которому одна сторона, именуемая продавцом, обязуется передать товар в собственность другой стороне, именуемой покупателем, а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму.

Договор купли продажи - это самый распространенный договор гражданского оборота. Перемещение материальных благ (товаров), составляющее основу любого обязательства, в договоре купли продажи выступает в наиболее чистом виде, является его непосредственным содержанием. Особое значение договора купли продажи обусловлено тем, что он является наиболее универсальной формой товарно-денежного обмена.

В начало



Понятие договора купли продажи

Сфера применения договора купли-продажи слишком широка, чтобы ограничиваться нормами ст.454-491 ГК РФ, в которых сформулированы лишь наиболее общие положения.

Из приведенного в ГК РФ определения договора купли продажи следует, что он является



ВОЗМЕЗДНЫМ

ВЗАИМНЫМ

Характерными признаками договора купли продажи являются:

при отчуждении имущества покупатель обязан выплатить продавцу покупную цену в виде определенной денежной суммы;

смена собственника имущества бесповоротна и окончательна;

основанием исполнения обязательства по передаче имущества является встречное удовлетворение в виде покупной цены.

Договор купли продажи имеет наибольшее сходство с договором мены и договором дарения.



В начало



Предметом договора купли продажи, по общему правилу,
может выступать

любое имущество,
не изъятое из
гражданского
оборота

являются вещи,
которые на момент
заключения договора
принадлежат
продавцу на праве
собственности

вещи, ограниченные в
обороте, возможны, но в
случае если не нарушен
их специальный
правовой режим, то
есть их покупателем
может быть только
специально
уполномоченное на
владение данной вещью
лицо.

любые вещи: движимые и
недвижимые,
определенные родовыми
или индивидуальными
признаками, потребляемые
и непотребляемые,
делимые и неделимые.
Исключением из перечня
являются деньги (за
исключением иностранной
валюты), что обусловлено
самой природой договора
купли-продажи.

Поскольку требования по количеству и качеству необходимо оговаривать в договоре
купли продажи, при нарушении данных условий может потребовать:

- возврата покупной цены соответственно с возвратом вещи;
- уценки (снижения цены);
- при невозможности возврата вещи при всех ее недостатках, в том числе и скрытых недостатках, он может потребовать возмещения ему возврата цены плюс возмещение убытков;
- замена вещи, товара.

В начало

Стороны в договоре купли продажи

продавец



покупатель

- ✦ По общему правилу, **продавцом** по договору купли продажи может **выступать только лицо, обладающее правом собственности** (хозяйственного или оперативного управления) на имущество.
- ✦ Государство, обладающее целевой правоспособностью, не может выступать стороной договоров купли продажи, ориентированных на участие предпринимателей или граждан-потребителей (например, договоры розничной купли продажи, поставки, контрактации, энергоснабжения).
- ✦ Наиболее типичные случаи непосредственного **участия государства в качестве стороны договора купли продажи** связаны с поставками товаров для **государственных нужд**, продажей предприятий или государственных ценных бумаг.

В начало

Стороны в договоре купли продажи

- ✦ **Возможность заключения договора** купли продажи гражданами **определяется объемом их право- и дееспособности**. Ограниченно дееспособные лица вправе самостоятельно совершать только мелкие бытовые сделки, а остальные лишь с согласия попечителя. Несовершеннолетние граждане могут выступать стороной договора купли продажи имущества на средства, предоставленные законными представителями или с их согласия третьими лицами (абз.1 п.2 ст.26 ГК РФ).
- ✦ Сторонами договора купли продажи могут выступать и супруги, однако продажа недвижимости между ними сопряжена дополнительными формальностями (п.3 ст.35 СК РФ).



В начало

Форма договора купли-продажи определяется его:

- предметом,
- субъектным составом
- ценой.

- ☀ Все **договоры купли-продажи** недвижимости и предприятий должны **заключаться в письменной форме** путем составления одного документа подписанного сторонами (ст.550, 660 ГК РФ) и подлежат обязательной **государственной регистрации**.
- ☀ Письменная форма обязательна также для договоров внешнеторговой купли-продажи (п.3 ст.162 ГК РФ).
- ☀ В отношении формы договоров купли-продажи движимых вещей применяются общие правила ст.159-161 ГК РФ: письменная форма обязательна только для договоров с участием юридических лиц, а также между гражданами, если цена договора в 10 раз превышает минимальный размер оплаты труда (МРОТ).
- ☀ Однако, **письменная форма не обязательна**, если такие сделки **исполняются в момент свершения** (например, договора розничной купли-продажи).

В начало

Договор купли продажи должен заключаться с соблюдением определенных правил и порядка. Основные моменты при заключении договора купли продажи следующие:

1) Должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить вещь (товар) - наименование и количество, то есть должно быть соблюдено существенное условие договора купли продажи - условие о предмете договора.

В отдельных видах договора купли продажи для определения предмета сделки, помимо наименования и количества, требуется более подробная информация. *(Так, при продаже недвижимости необходимо определить место ее расположения на соответствующем земельном участке (ст.554 ГК РФ), а при продаже предприятия - точно указать состав этого имущественного комплекса (п.1 ст.561 ГК РФ).)*

2) Договор купли продажи недвижимости или предприятий должны заключаться в письменной форме **путем составления одного документа подписанного сторонами** (ст.550, 660 ГК РФ) и подлежат **обязательной государственной регистрации**. Письменная форма обязательна также для договоров внешнеэкономической купли продажи (п.3 ст.162 ГК РФ). Для договоров купли продажи движимых вещей письменная форма обязательна только для договоров с участием юридических лиц, а также между гражданами, если цена договора в 10 раз превышает минимальный размер оплаты труда (ст.159-161 ГК РФ).

Договор купли-продажи является консенсуальным, поскольку считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по его существенным условиям, а момент вступления договора в силу не связывается с передачей товара покупателю.

В начало

Расторжение договора - это волевой акт, направленный на прекращение неисполненного надлежащим образом договора. Договор купли продажи может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;
- по инициативе одной из сторон (через суд или без его участия);
- при существенном нарушении договора другой стороной. При этом существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;
 - в случаях, предусмотренных самим договором;
 - в иных случаях предусмотренных Гражданским кодексом и иными законодательными актами.
- по требованию некоторых государственных органов
- (так, ст. 12 Закона РФ "О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках" в редакции Федерального закона от 23 мая 1995 г. <*> предоставляет федеральному антимонопольному органу право давать хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания в частности о расторжении договоров, противоречащих антимонопольному законодательству).



В начало

Расторжение договора купли продажи по инициативе продавца

Продавец может расторгнуть договор купли продажи в следующих случаях:

- в случае неисполнения покупателем обязанности принять товар (ст.437 ГК РФ);
- в случае отказа покупателя оплатить товар (ст.439 ГК РФ);
- в случае отказа покупателя застраховать товар, если эта обязанность договором возложена на покупателя (ст.443 ГК РФ);
- непредоставление покупателем отгрузочной разрядки в установленный срок при поставке товаров (п.4 ст.462 ГК РФ);
- невыборка покупателем товаров в месте нахождения поставщика в установленны

Расторжение договора купли продажи по инициативе покупателя

Покупатель может расторгнуть договор купли продажи в следующих случаях:

- если продавец отказывается передать покупателю проданный товар (п.1 ст.416 ГК РФ);
- если продавец не передает или отказывается передать покупателю относящиеся к товару принадлежности или документы, которые он должен передать, после истечения назначенного покупателем разумного срока для их передачи (ст.417 ГК РФ);
- при нарушении продавцом условия об ассортименте товаров (ст.421 ГК РФ);
- при передаче продавцом товара ненадлежащего качества, если недостатки товара не были оговорены продавцом (ст.428 ГК РФ);
- в случае передачи некомплектного товара (ст.433 ГК РФ);
- в случае отказа продавца застраховать товар, если эта обязанность договором возложена на продавца (ст.443 ГК РФ);
- при просрочке поставки товаров (п.4 ст.464 ГК РФ).

В начало

Договоры купли-продажи

Договор купли-продажи (общий)

Договор купли-продажи без определения условий о таре, качестве и сроке годности товара

Договор купли-продажи транспортного средства

Договор купли-продажи оборудования

Договор розничной купли-продажи



Договоры купли-продажи недвижимости

Договор купли-продажи недвижимости (общий)

Договор купли-продажи здания (сооружения)

Договор купли-продажи нежилого помещения

Договор купли-продажи жилого помещения

Договор купли-продажи земельного участка

Договор купли-продажи гаража (недвижимого)

Договор купли-продажи гаража (движимого)

Договоры купли-продажи ценных бумаг

Договор купли-продажи ценных бумаг

Договор купли-продажи акций

Договор купли-продажи векселя

Договор купли-продажи доли в уставном капитале

В начало

2. Понятие договора аренды

Договором аренды признается гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендодателю арендную плату

2. 2 Существенные условия договора аренды

- **Предмет** договора
- Вторая группа существенных условий, указание на которые содержится непосредственно в тексте ГК (п.1 ст. 432), включает в себя условия, необходимые для договоров данного вида. Исходя из буквального прочтения нормы, содержащейся в п.1 ст. 432 ГК, к существенным относятся только те условия, которые названы в законе или ином правовом акте либо как существенные, либо как необходимые для договоров данного вида.
- Третью группу существенных условий договора составляют все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

2. 3 Срок аренды

Как уже отмечалось, срок владения и пользования арендатором сданным в наем имуществом всегда признавался существенным условием договора аренды.

ГК, в свою очередь предусматривает, что договор аренды заключается на срок. Определенный договором, однако допускает заключение договора и без указания в нем срока аренды имущества. В этом случае договор аренды будет считаться заключенным на неопределенный срок. Правовые последствия оформления договора без указания срока аренды заключаются в том, что каждая из сторон такого договора получает право отказаться от него в любое время в одностороннем порядке при условии предупреждения об этом другой стороны за один месяц, а при аренде недвижимости – за три месяца.

2. 4 Форма и государственная регистрация договора аренды

Договор аренды недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, а если предметом продажи выступает предприятие, к договору должны быть приложены акт инвентаризации, бухгалтерский баланс и т. д.

Что касается договора аренды движимого имущества, содержащего условие о праве арендатора на его выкуп, то такой договор может быть заключен в любой форме.

Государственной регистрации подлежат договоры аренды, объектом которых является недвижимое имущество.

2. 6 Объекты аренды

Объектом аренды может быть любое имущество (вещи), которое в процессе использования не теряет своих натуральных свойств: земельные участки, природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и т.п.

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается (п.1 ст. 607 ГК).

2. 7 Расторжение (изменение) договора аренды

арендодатель может потребовать досрочного расторжения договора, если арендатор:

пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

существенно ухудшает имущество;

более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Арендатор вправе обратиться в суд с Иском о досрочном расторжения договора в следующих случаях:

арендодатель не предоставляет ему сданное в аренду имущество либо чинит препятствия в пользовании имуществом в соответствии с договором или назначением этого имущества;

арендованное имущество имеет препятствующие его использованию недостатки, за которые отвечает арендодатель;

арендодатель не выполняет обязанности по капитальному ремонту сданного в аренду имущества;

имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает оказывается в состоянии, не пригодном для использования.

Договором аренды могут быть предусмотрены и иные основания его досрочного расторжения по требованию одной из сторон.

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

Предмет договора

- **Предмет договора подряда** - результат выполненной работы, который может быть гарантирован исполнителем, и существовать отдельно от исполнителя работы. Результат может выражаться в создании новой вещи, восстановлении, улучшении, или ином изменении уже существующей вещи. Также существуют виды работ, в которых деятельность подрядчика

Форма договора

- При использовании **формы договора подряда** необходимо помнить, что она должна соответствовать всем общим правилам о форме сделок ([ст. 158 - 161 ГК РФ](#)). Наиболее распространена простая письменная форма, что объясняется необходимостью придать подрядным отношениям большую стабильность и формальность, ввиду их длящегося характера. Договор подряда, как

Стороны договора

- **Стороны договора подряда** - это заказчик и подрядчик. Заказчик - **сторона договора подряда**, которая поручает выполнение определенной работы, а подрядчик - сторона, которая обязуется выполнить эту работу. В роли заказчиков и подрядчиков могут выступать как юридические лица и индивидуальные предприниматели, так физические лица, обладающие гражданской

- Договор возмездного оказания услуг – по нему **исполнитель** обязуется по заданию заказчика **оказать услуги** (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а **заказчик** обязуется **оплатить** эти услуги.
- Правила также применяются к договорам:
 1. оказания услуг связи,
 2. медицинских,
 3. ветеринарных,
 4. аудиторских.

Предмет договора

Предметом указанного договора является совершение исполнителем определенных действий или осуществление определенной деятельности по заданию заказчика. По общему правилу результат услуги является невещественным и (или) неспособен к длительному сохранению. Результат приобретает правовое значение только в случае, если исключительно его наличие или свойства позволяют судить о выполнении услуг, составляющих предмет договора, надлежаще или ненадлежаще.

Заказчик вправе:

1. требовать от Исполнителя надлежащего исполнения обязательств, принятых последним на себя согласно условиям договора
2. в течение срока оказания услуг
3. требовать от Исполнителя предоставления надлежащим образом оформленного акта приемки оказанных услуг, а также комплекта платежных документов
4. в любое время проверять ход и качество оказания услуг, не вмешиваясь в деятельность Исполнителя, запрашивать у

Исполнитель вправе:

1. требовать подписания Заказчиком акта приемки надлежащим образом оказанных услуг и своевременной оплаты надлежащим образом оказанных услуг;
2. в случае необходимости с письменного согласия Заказчика привлечь к исполнению своих обязательств по настоящему договору других лиц – соисполнителей, обладающих специальными знаниями, навыками, квалификацией, специальным оборудованием и т.п. При этом

Исполнитель обязан:

1. оказывать услуги в соответствии с требованиями договора
2. устранять недостатки, возникшие по вине Исполнителя, в установленные настоящим договором сроки либо возмещать понесенные Заказчиком расходы на устранение недостатков;
3. уведомить Заказчика и до получения от него указаний приостановить оказание услуг в случае, если соблюдение указаний Заказчика и иные обстоятельства

Особенности договора на оказание услуг

- Предмет договора – услуга,
- Личное исполнение имеет важнейшее значение для заказчика. Т.е. он заинтересован, чтобы услугу, предусмотренную в тексте образца договора оказания услуг, выполнил конкретный исполнитель,
- Требование к лицензированию определенных видов деятельности (медицинских, аудиторских, услуги связи и др.)

Договор является:

- консенсуальным – считается заключенным (права и обязанности возникают) с момента достижения соглашения,
- возмездным,
- Двусторонне обязывающим.

Форма – письменная.

Оплата услуг

- Заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг.
- В случае невозможности исполнения, возникшей **по вине заказчика**, услуги подлежат оплате в полном объеме, если иное не предусмотрено законом или договором возмездного оказания услуг.
- В случае, когда невозможность исполнения возникла по обстоятельствам, за которые **ни одна из сторон не отвечает**, заказчик возмещает исполнителю фактически

Односторонний отказ от исполнения договора возмездного оказания услуг

- Заказчик вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов.
- Исполнитель вправе отказаться от исполнения обязательств по договору возмездного оказания услуг лишь при условии полного возмещения заказчику убытков.

Срок исполнения договора

Срок определяется соглашением сторон, если он не установлен в соответствующих нормативных актах. Могут применяться к определению срока положения ст. 708 ГК (договор подряда). Если не будет указание на срок исполнения обязательства, а также нормативных актов, устанавливающих такой срок договор **не будет** считаться **незаключённым** (применяются положения ст. 314, а именно о сроке исполнения обязательства).

Ответственность

Ответственность сторон по договору определяется специальными актами о порядке оказания отдельных видов услуг, а также нормами части первой ГК РФ и положениями о подряде. Ответственность исполнителя может наступить за неоказание услуги или оказание услуги ненадлежащим образом, а также за непредоставление необходимой информации заказчику, несоблюдение тайны и т.д. Если услуга оказывается гражданину-потребителю, при отсутствии специальных норм применяются положения об ответственности (законодательство о защите прав потребителей).