

ВЫСШАЯ ШКОЛА ЭКОНОМИКИ
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

ПЕРМСКИЙ ФИЛИАЛ

*Социально-гуманитарный факультет
Кафедра гражданского и предпринимательского права*

Гройсберг А. И., Ерахтина О. С., Кондратьева К. С.

ДОГОВОРНОЕ ПРАВО

Учебное пособие

Для направления 40.03.01 «Юриспруденция»
Для образовательной программы «юриспруденция»
Уровень подготовки «бакалавр»
И направления 40.04.01 «Юриспруденция»
Для образовательной программы «правовое обеспечение
Предпринимательской деятельности»
Уровень подготовки «магистр»



Редакционно-издательский отдел НИУ ВШЭ – Пермь
Пермь 2016

УДК 347.44(075.8)

ББК 67.404.2

Г86

Рецензент:

доктор юридических наук,
судья Семнадцатого арбитражного апелляционного суда
Голубцов Валерий Геннадьевич

Печатается по решению учебно-методического совета НИУ ВШЭ – Пермь

Гройсберг, А. И., Ерахтина, О. С., Кондратьева, К. С.

Г86 Договорное право [Текст] : учеб. пособие / А. И. Гройсберг, О. С. Ерахтина, К. С. Кондратьева ; Пермский филиал Нац. исслед. ун-та «Высшая школа экономики» — Пермь : Редакционно-издательский отдел НИУ ВШЭ – Пермь, 2016. — 50 экз. — 256 с. — ISBN 978-5-906482-29-7 (в обл.).

Учебное пособие составлено с учетом практики преподавания учебного курса «Договорное право» студентам образовательных программ бакалавриата и магистратуры по направлению «Юриспруденция». В нем освещены вопросы о функциях и основных особенностях договоров в сфере предпринимательской деятельности, об основаниях и последствиях признания договора недействительным и незаключенным, об ответственности за неисполнение договорных обязательств, об исковой давности в договорных отношениях. В пособии также рассматриваются особенности отдельных видов договоров в предпринимательской сфере. При написании пособия были учтены изменения и дополнения, внесенные в ГК РФ Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ.

Учебное пособие «Договорное право» призвано способствовать лучшей организации самостоятельной работы студентов. С этой целью в нем содержится обширный список учебной и монографической литературы, материалы судебной практики, а также вопросы и задания для самостоятельного выполнения.

Учебное пособие «Договорное право» предназначено для преподавателей и студентов образовательных программ бакалавриата и магистратуры по направлению «Юриспруденция». Пособие также может быть полезно практикующим юристам.

УДК 347.44(075.8)

ББК 67.404.2

ISBN 978-5-906482-29-7

© Гройсберг А. И., Ерахтина О. С., Кондратьева К. С., 2016

© Национальный исследовательский университет
«Высшая школа экономики», 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

Глава 1	
ФУНКЦИИ ГРАЖДАНСКОГО ДОГОВОРА	
В РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКЕ	11
1.1. Регулирующая функция гражданского договора.	
Основные задачи законодательства о договорах	11
1.1.1. Факторы, создающие регулятивный потенциал договора	12
1.1.2. Способность договора образовывать устойчивые формы взаимодействия сторон	15
1.1.3. Задачи законодательного регулирования договорных отношений	16
<i>Список рекомендуемой литературы</i>	<i>23</i>
<i>Контрольные вопросы</i>	<i>25</i>
1.2. Понятие и основные особенности предпринимательского договора	26
1.2.1. Теория торговой (коммерческой) сделки	26
1.2.2. Особенности развития законодательства о договорах в России	27

1.2.3. Вопросы совершенствования правового регулирования договоров в сфере предпринимательской деятельности: обзор изменений Гражданского кодекса РФ	32
<i>Список рекомендуемой литературы</i>	35
<i>Материалы судебной практики</i>	36
<i>Практические задания</i>	36
Глава 2	
НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ И НЕЗАКЛЮЧЕННОСТЬ ДОГОВОРА: ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ	38
2.1. Общие положения о заключении договора и признание договора незаключенным	38
<i>Список рекомендуемой литературы</i>	43
<i>Материалы судебной практики</i>	43
<i>Контрольные вопросы</i>	44
<i>Практические задания</i>	44
2.2. Понятие и последствия недействительности сделки, специальные основания признания договора недействительным	46
2.2.1. Последствия недействительности сделки и части сделки	48
<i>Список рекомендуемой литературы</i>	51
<i>Материалы судебной практики</i>	51
<i>Контрольные вопросы</i>	52
<i>Практические задания</i>	52
2.3. Отдельные виды ничтожных и оспоримых договоров	53

<i>Список рекомендуемой литературы</i>	61
<i>Материалы судебной практики</i>	61
<i>Контрольные вопросы</i>	62
<i>Практические задания</i>	62

Глава 3

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ

ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	65
--------------------------------------	----

3.1. Особенности договорной ответственности

в коммерческом обороте	65
------------------------------	----

3.1.1. Функции и условия наступления

гражданско-правовой ответственности	65
---	----

3.1.2. Особенности договорной ответственности

в коммерческом обороте	66
------------------------------	----

<i>Список рекомендуемой литературы</i>	71
--	----

<i>Контрольные вопросы</i>	72
----------------------------------	----

3.2. Переговоры о заключении договора.

Преддоговорная ответственность	72
--------------------------------------	----

<i>Список рекомендуемой литературы</i>	76
--	----

<i>Материалы судебной практики</i>	77
--	----

<i>Контрольные вопросы</i>	77
----------------------------------	----

<i>Практические задания</i>	77
-----------------------------------	----

3.3. Возмещение убытков,

причиненных нарушением договора	79
---------------------------------------	----

3.3.1. Принцип полного возмещения убытков	79
---	----

3.3.2. Определение размера убытков	80
--	----

3.3.3. Проблемы доказывания размера убытков	83
---	----

3.3.4. Принцип непредотвратимости убытков	91
---	----

<i>Список рекомендуемой литературы</i>	93
<i>Материалы судебной практики</i>	93
<i>Контрольные вопросы</i>	94
<i>Практические задания</i>	94
3.4. Взыскание неустойки в договорных обязательствах	95
3.4.1. Теории неустойки	96
3.4.2. Соотношение требований об исполнении обязательства в натуре и о взыскании неустойки	98
3.4.3. Соотношение неустойки с убытками	100
3.4.4. Проблемы определения и уменьшения размера неустойки	103
3.4.5. Последние тенденции в практике вышестоящих судов по вопросу снижения неустойки	110
3.4.6. Анализ сравнительной эффективности неустойки как меры ответственности за нарушение договорных обязательств	114
<i>Список рекомендуемой литературы</i>	118
<i>Материалы судебной практики</i>	118
<i>Практические задания</i>	119
3.5. Уплата процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами	120
3.5.1. Определение размера процентов, взыскиваемых за неправомерное использование чужих денежных средств	120
3.5.2. Основания для взыскания процентов	127
3.5.3. Особенности уплаты процентов за пользование денежными средствами по сравнению с другими мерами ответственности	128
<i>Список рекомендуемой литературы</i>	130
<i>Материалы судебной практики</i>	131
<i>Практические задания</i>	132

Глава 4	
ИСКОВАЯ ДАВНОСТЬ	
В ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЯХ	133
4.1. Понятие и виды сроков исковой давности	133
<i>Список рекомендуемой литературы</i>	136
<i>Материалы судебной практики</i>	136
<i>Контрольные вопросы</i>	137
<i>Практические задания</i>	137
4.2. Течение сроков исковой давности	
в договорном праве	137
<i>Список рекомендуемой литературы</i>	143
<i>Материалы судебной практики</i>	144
<i>Контрольные вопросы</i>	144
<i>Практические задания</i>	144
4.3. Применение исковой давности к требованиям,	
вытекающим из договорных обязательств	146
<i>Список рекомендуемой литературы</i>	150
<i>Материалы судебной практики</i>	150
<i>Практические задания</i>	150
Глава 5	
ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ	
ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ДОГОВОРОВ	
В ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ СФЕРЕ	152
5.1. Договор купли-продажи недвижимости	152
5.1.1. Понятие договора продажи недвижимости	
и особенности его предмета	152

5.1.2. Объекты недвижимости	154
5.1.3. Форма и порядок заключения договора продажи недвижимости	157
5.1.4. Государственная регистрация перехода права собственности	159
<i>Список рекомендуемой литературы</i>	160
<i>Нормативные правовые акты</i>	161
<i>Материалы судебной практики</i>	162
<i>Контрольные вопросы</i>	163
<i>Практические задания по теме</i>	163
5.2. Договор подряда	168
5.2.1. Понятие, существенные условия и стороны договора подряда	168
5.2.2. Цена работы по договору подряда	169
5.2.3. Содержание договора подряда: права и обязанности сторон, ответственность	170
<i>Список рекомендуемой литературы</i>	174
<i>Нормативные правовые акты</i>	175
<i>Материалы судебной практики</i>	175
<i>Практические задания</i>	176
5.3. Договор аренды зданий и сооружений	178
5.3.1. Предмет и существенные условия и стороны договора аренды зданий и сооружений	178
5.3.2. Форма договора аренды зданий и сооружений	181
5.3.3. Срок договора аренды зданий и сооружений	181
5.3.4. Цена договора аренды зданий и сооружений	181
5.3.5. Передача здания или сооружения	182
<i>Список рекомендуемой литературы</i>	183
<i>Нормативные правовые акты</i>	183
<i>Материалы судебной практики</i>	184

<i>Контрольные вопросы</i>	185
<i>Практические задания</i>	186
5.4. Договор финансовой аренды (лизинга)	191
5.4.1. Понятие договора финансовой аренды (лизинга) и особенности его предмета	191
5.4.2. Стороны договора финансовой аренды (лизинга), права и обязанности сторон	191
5.4.3. Форма и порядок заключения договора финансовой аренды (лизинга)	192
5.4.4. Виды финансовой аренды (лизинга)	194
<i>Список рекомендуемой литературы</i>	197
<i>Нормативные правовые акты</i>	198
<i>Материалы судебной практики</i>	199
<i>Практические задания</i>	199
5.5. Договор участия в долевом строительстве	204
5.5.1. Юридическая природа договора участия в долевом строительстве	204
5.5.3. Стороны договора участия в долевом строительстве	213
5.5.4. Заключение договора участия в долевом строительстве, его содержание и исполнение	215
5.5.5. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве	218
5.5.6. Ответственность сторон по договору участия в долевом строительстве	220
5.5.7. Изменение и расторжение договора участия в долевом строительстве	226
<i>Список рекомендуемой литературы</i>	230
<i>Нормативные правовые акты</i>	232
<i>Материалы судебной практики</i>	234
<i>Практические задания</i>	235

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ	236
Нормативные правовые акты	236
Учебная и научная литература	238
Материалы судебной практики	249
<i>Информация об авторах</i>	<i>255</i>

ФУНКЦИИ ГРАЖДАНСКОГО ДОГОВОРА В РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКЕ

1.1. Регулирующая функция гражданского договора. Основные задачи законодательства о договорах

Вопрос о функциях договора имеет важное практическое значение. Он позволяет рассмотреть договор не только со стороны его формы, внутреннего строения и содержания, но и с точки зрения его разносторонних возможностей в ходе правового регулирования¹.

С развитием общественных отношений расширяются функции гражданского договора. В условиях рынка договор выступает основной правовой формой, опосредующей взаимоотношения участников хозяйственного оборота.

Вместе с тем недостаточно рассматривать договор только как правовую форму, опосредующую разнообразные хозяйственные связи, и не затрагивать при этом его макроэкономическую составляющую. Как справедливо отмечал М.И. Кулагин, институт договора используется не только в качестве юридической формы обмена, но и как правовой инструмент организации рыночного хозяйства, опосредующий процессы концентрации капитала и производства². На наш взгляд, такой подход наиболее полно раскрывает экономическое содержание договора и его функциональную роль в рыночной экономике. Являясь универсальной формой обмена, договор в то же время выступает инструментом организации и функционирования рыночной системы хозяйствования.

¹ Коломенская Е.В. Функциональный подход к исследованию договора // Журнал российского права. 2005. № 5. С. 123.

² Кулагин М.И. Избранные труды. М.: Статут (в серии «Классика российской цивилистики»), 1997. С. 29.

Функции договора в рыночной экономике исследуются в работе Б.И. Пугинского «Теория и практика договорного регулирования». По мнению ученого, на договоре лежит основная нагрузка по реализации такого важнейшего условия экономической деятельности, как поддержание и развитие производственной кооперации, углубление специализации производства. Ученый отмечает также роль договора в становлении и развитии мирового разделения труда и создании мирового рынка³.

В свою очередь, Н.Д. Егоров указывает на то, что институт договора может быть использован в качестве механизма распределения общественного богатства. С его помощью совершенствуется процесс распределения произведенных в обществе материальных благ. Договор обеспечивает эффективный обмен произведенными и распределенными материальными благами в случае изменения потребностей участников экономического оборота⁴.

Регулятивный потенциал договора огромен, однако он недостаточно используется для решения задач, стоящих перед предпринимателями и обществом в целом. Правовая доктрина по-прежнему уделяет недостаточно внимания значению договорного права для развития национальной экономики.

1.1.1. Факторы, создающие регулятивный потенциал договора

В целях усиления позитивного воздействия гражданско-правового договора на хозяйственные отношения прежде всего необходимо определить факторы, создающие его регулирующие возможности.

В работе «Теория и практика договорного регулирования» Б.И. Пугинский определяет следующие факторы, создающие регулятивный потенциал договора:

- *согласованное волеизъявление сторон, направленное на установление между ними взаимных прав и обязанностей;*

³ Пугинский Б.И. Теория и практика договорного регулирования. М.: ИКД «Зерцало-М», 2008. С. 57.

⁴ Гражданское право: учеб. В 3 т. Т. 1 / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. 6-е изд., перераб. и доп. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2003. С. 587.

• *обеспечение государством судебной защиты устанавливаемых договором субъективных прав и возможности принуждения к исполнению договорных обязательств*⁵.

Рассмотрим действие каждого фактора более подробно.

Согласованное волеизъявление сторон

Свобода волеизъявления сторон является движущим механизмом договора как правового регулятора. «При отсутствии самостоятельности и инициативы сторон при регулировании хозяйственных связей договор утрачивает свое значение»⁶.

Действительно, договорное обязательство возникает по воле сторон и по их обоюдному согласию. «В известном смысле стороны в договоре устанавливают сами для себя право. Поскольку стороны не нарушают каких-либо юридических запретов, они могут по своему усмотрению устанавливать любые правила в отношении предмета своего соглашения, и правом такие соглашения будут признаваться»⁷.

Гражданский кодекс РФ закрепил в п. 4 ст. 421 общее правило, согласно которому «условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предусмотрено законом или иными правовыми актами». Цитируемая статья выражает дозволительный метод правового регулирования и, по сути, провозглашает принцип свободы договора.

Как отмечает А.Н. Танага, принцип свободы договора «входит в “общенормативный каркас” договорного права»⁸. Действие в договорном праве принципа свободы договора предоставляет контрагентам возможность самостоятельно выработать оптимальные правовые решения стоящих перед ними задач, учесть при разработке условий договора конкретные условия их деятельности.

Стороны могут упорядочивать такие аспекты взаимодействия, которые не поддаются регулированию на основе общеобязательных правовых норм. Гибкость договорного механизма позволяет

⁵ Пугинский Б.И. Указ. соч. С. 47, 52.

⁶ Малеин Н.С. Кредитно-расчетные правоотношения и финансовый контроль. М.: Наука, 1964. С. 33.

⁷ Ансон В. Договорное право / пер. с англ. М.: Юрид. лит.-ра, 1984. С. 13.

⁸ Танага А.Н. Принцип свободы договора в гражданском праве России. СПб.: Юридический центр Пресс, 2003. С. 10.

корректировать содержание договорных обязательств в процессе взаимодействия. Субъекты имеют возможность оперативно реагировать на изменения внешней среды и вносить в договор необходимые поправки.

Рассмотренные факторы позволяют повышать общую эффективность договорных связей.

В то же время договорная волевая деятельность неразрывно связана с ответственностью за ее результат.

Необходимым и значимым свойством договора является его обязательность для сторон, опирающаяся на возможность государственного принуждения. Обратимся к исследованию данного фактора.

Обеспечение государством судебной защиты договорных прав

Следует согласиться с Б.И. Пугинским в том, что регулирующее воздействие договора должно связываться также с возможностью и эффективностью защиты договорных прав силой государства, его судебных и исполнительных органов. Государство обеспечивает судебную защиту устанавливаемых договором субъективных прав и даже возможность понуждения к исполнению обязанностей (ст. 11, 12 ГК РФ).

«Полностью добровольная система, — пишет Р. Познер, — не может быть эффективной. Помимо того что методы самозащиты требуют издержек <...>, они еще могут не всегда срабатывать <...> и фундаментальная функция контрактного права состоит в том, чтобы удерживать людей от оппортунистического поведения по отношению к другой стороне контракта и тем самым поддерживать оптимальные временные характеристики экономической деятельности и избегать дорогостоящих мер защиты»⁹.

При осуществлении долгосрочных и сложных взаимодействий стороны в большей степени полагаются на возможность использования юридической техники для разрешения вероятных конфликтов между ними и на возможность государственного принуждения к исполнению обязательств, зафиксированных в контракте.

⁹ Познер Р.А. Экономический анализ права. В 2 т. Т. 1 / под ред. В.Л. Тамбовцева; пер. с англ. СПб.: Экономическая школа, 2004. С. 126–127.

Безусловная возможность обратиться в судебные органы за защитой договорных прав является действенным стимулом к исполнению договорных обязательств. Регулирующая функция договора направлена также на предупреждение нарушений и поддержание исполнения договорных обязательств.

1.1.2. Способность договора образовывать устойчивые формы взаимодействия сторон

Необходимо отметить, что в большинстве случаев нарушения договорных обязательств не являются оппортунистическими. В хозяйственной практике достаточно часто возникают ситуации, когда в силу действия объективных факторов для одной из сторон становится невозможно или чрезвычайно трудно исполнить договор.

Случайные, не зависящие от воли сторон изменения внешней среды могут разрушить экономическую основу договора — баланс интересов сторон. В такой ситуации стоимость исполнения для одной из сторон, как правило, существенно возрастает. Сделка теряет для такой стороны всякий экономический смысл. Более того, ее реализация может привести к убыткам.

По мнению М.Г. Розенберга, как только намерение хотя бы одной из сторон выполнить условия соглашения исчезает, разрушается сам договор¹⁰. К данному утверждению можно добавить, что разрушается мотивация одной из сторон к исполнению договора, поскольку разрушается его экономическая основа. В то же время сохраняется правовая связанность сторон. Следовательно, сохраняется обязанность исполнения договорных обязательств.

Здесь будет уместно отметить, что в соответствии с выводами институциональной экономической теории если в результате взаимодействия ухудшится имущественное положение одного из участников, то такое взаимодействие не будет считаться экономически эффективным.

Между тем, как уже отмечалось, закон предоставляет сторонам возможность самостоятельного регулирования договорных отношений

¹⁰ Розенберг М.Г. Международная купля-продажа товаров. М.: Юрид. лит-ра, 1995. С. 56.

на всех стадиях взаимодействия. Контрагенты могут самостоятельно оперативно реагировать на изменение внешних условий и принимать разумные меры для восстановления баланса интересов сторон и сокращения убытков.

Более того, стороны имеют возможность расширить возможности адаптации договора к непредвиденным обстоятельствам путем закрепления в нем соответствующих условий — так называемых стабилизационных оговорок.

При заключении договора и определении его условий стороны должны исходить из разумной оценки обстоятельств, в которых он будет исполняться. С целью обеспечения баланса имущественных интересов, равновесия в их соотношении контрагентам следует включить в договор условия, содержащие способы приведения договора в соответствие с произошедшими изменениями либо регламентирующие их действия в условиях изменившихся обстоятельств.

Кроме того, адаптация сторонами договора становится возможной за счет включения в него гибких условий. Например, при заключении договора стороны определяют, что в процессе исполнения он будет дополнен определенными положениями.

Изложенное позволяет к двум основным факторам, создающим регулирующие возможности договора и определенным Б.И. Пугинским, добавить еще один:

- *способность договора образовывать устойчивые формы взаимодействия сторон, менее зависимые от случайных изменений внешней среды.*

1.1.3. Задачи законодательного регулирования договорных отношений

Правовой аспект

Законодательные установления неспособны непосредственно образовывать хозяйственные связи. Вместе с тем они создают правовую основу для осуществления взаимосвязанной деятельности контрагентов.

Широкое применение в законодательстве о договоре имеют диспозитивные нормы. Такие нормы предлагают стандартный вариант

действий в определенной ситуации, в то же время оставляя за участниками соглашения право выработать собственную формулировку соответствующего условия договора. Таким образом, при определении содержания договорных условий диспозитивные нормы выполняют восполнительную функцию.

По справедливому замечанию Д.Н. Сафиуллина и С.А. Хохлова, диспозитивные нормы «не оказывают решающего влияния на волю контрагентов при определении содержания договорных условий. Вместе с тем, выполняя восполнительную функцию, диспозитивные предписания играют важную роль в обеспечении определенности во взаимоотношениях сторон»¹¹.

Как отмечает В.Ф. Яковлев, «по своему содержанию нормы частного права являются преимущественно дозволительными нормами»¹². В то же время порядок заключения и исполнения договоров, а в определенных случаях их форма и содержание регламентируются законом и иными правовыми актами.

Законодательное воздействие на содержание договоров представляет собой вмешательство государства в частное взаимодействие сторон и ограничивает действие дозволительного метода регулирования. Такие ограничения обусловлены необходимостью решения законодателем определенных задач.

Так, экономическая значимость некоторых видов договоров обуславливает применение по отношению к ним строгой письменной формы, а также установление особых требований к порядку заключения договора (например, необходимость государственной регистрации).

Нормы закона, относящиеся к определению сторонами условий договора, в целом также выражают дозволительный метод правового регулирования. Однако они по-разному регулируют выработку субъектами различных условий договора.

¹¹ Сафиуллин Д.Н., Хохлов С.А. Договоры на реализацию продукции. Свердловск: УрГУ, 1980. С. 38.

¹² Яковлев В.Ф. Россия: экономика, гражданское право (вопросы теории и практики). М.: Статут, 2000. С. 23.

В целях исключения вероятных ошибок и неточностей в формулировках условий закон определяет общую структуру договора и его условий.

Правовые нормы могут предписывать сторонам включать в договор те или иные условия (в частности, условия о предмете договора), могут даже определить конкретное содержание отдельных условий.

В договорном законодательстве присутствуют также и нормы обязательного характера, в частности направленные на защиту законных интересов потребителя или другой слабой стороны.

Как видим, цели государственного вмешательства в договорные отношения сторон различны. Законодательное регулирование призвано как минимум обеспечить последовательный характер договорного процесса и полноту соглашения сторон. Наряду с этим правовые нормы решают задачу защиты интересов общества и государства, интересов сторон договора и третьих лиц.

Экономический аспект

В условиях несовершенного рыночного обмена договорное право должно способствовать выработке, осуществлению и обеспечению соблюдения достигнутых договоренностей.

На стадии заключения договора (*ex ante*) роль законодательного регулирования неочевидна. На первый взгляд стороны могут самостоятельно разработать все детали взаимодействия соответственно своим конкретным нуждам. Однако процесс изучения и согласования деталей рыночной сделки может оказаться трудоемким и дорогостоящим. Правовые нормы, содержащие стандартные условия и процедуры, позволяют контрагентам с минимальными издержками выработать договоренность об условиях взаимодействия.

Более того, признавая разнородность рыночных сделок, договорное законодательство предоставляет сторонам свободу изменять стандартные условия. «Наличие совокупности стандартных доктрин, управляющих контрактным торговым обменом, в сочетании с возможностью «выйти за рамки структур управления, предоставляемых государством, или оставить эти структуры в стороне», разработав частный порядок улаживания конфликтов», делает кон-

струирование контрактных отношений более экономным и гибким»¹³.

Разрабатывая условия взаимодействия, стороны должны также согласовать и включить в договор механизмы, поддерживающие его исполнение. Вместе с тем они не всегда могут *ex ante* определить механизмы, предупреждающие нарушение договорных обязательств, а также оптимальный способ разрешения потенциальных конфликтов.

Во-первых, следуя предпосылке, выдвигаемой представителями институциональной экономической теории, экономические агенты ограниченно рациональны. Асимметричное распределение информации на рынке и ограниченные познавательные способности экономических агентов не позволяют им осознать все возможные альтернативы (тем более оценить все возможные последствия каждой из них) и выработать оптимальное экономическое решение.

Во-вторых, в рамках договора определяются взаимные обязательства и действия сторон в предвидимых ими обстоятельствах. Между тем совершенно очевидно, что предвидеть все обстоятельства, имеющие значение для исполнения договора, невозможно. В особенности это касается случаев, когда обмен, о котором достигнута договоренность, не происходит мгновенно (*on the spot*).

Действие фактора неопределенности наряду с ограниченной рациональностью экономических агентов приводит к тому, что действия, которые необходимо предпринимать в различных ситуациях, либо не определены в договоре, либо определены неверно, либо определены неточно, что, в свою очередь, создает возможность их различного толкования. Обозначенная проблема в институциональной экономической теории получила название «*проблема неполноты (несовершенства) контрактных условий*»¹⁴.

Именно поэтому (по причине неполноты контрактов. — Прим. авт.) в каждой стране право восполняет непредусмотрительность

¹³ Уильямсон О. Экономические институты капитализма. СПб.: Лениздат, 1996. С. 311.

¹⁴ Следует отметить, что в соответствии с выводами институциональной экономической теории контракты являются неполными не столько из-за небрежности сторон, сколько по объективным причинам.

людей, делая для них то, что они сделали бы для себя, если бы их воображение предвосхитило развитие событий¹⁵.

Таким образом, на стадии *ex ante* основная задача законодательного регулирования состоит в определении стандартных условий и процедур, позволяющих хозяйствующим субъектам с минимальными издержками выработать договоренность об условиях взаимодействия, а также предупредить конфликты и злоупотребления в процессе взаимодействия.

Очевидно, что наряду с оптимизацией процесса заключения договора правовые нормы должны также способствовать надлежащему исполнению договорных обязательств и достижению контрагентами поставленных целей.

Одной из основных проблем рыночного обмена является неспособность сторон гарантировать исполнение взятых на себя обязательств. Она возникает по двум причинам, отмеченным Р. Познером. Процессу обмена, считает ученый, угрожают две опасности: оппортунизм контрагентов¹⁶ и непредвиденные обстоятельства. Средства противостояния им должно предоставить договорное право¹⁷.

В условиях совершенной конкуренции рыночные механизмы¹⁸ создают предпосылки для взаимовыгодного сотрудничества и гарантируют соблюдение сторонами условий соглашения. Осуществление рыночных взаимодействий в обстановке неопределенности и асимметрии информации обуславливает необходимость государственного вмешательства в процесс исполнения рыночных сделок.

Безусловно, рыночные (неформальные) механизмы более органичны и в определенной степени могут сдерживать контрагентов от проявления оппортунизма по отношению друг к другу. Однако

¹⁵ Bentham J. A General View of a Complete Code of Laws // The Works of Jeremy Bentham. P. 157, 191 (John Bowring ed. 1843).

¹⁶ Франц. opportunism, от *lat.* opportunus — удобный, выгодный. В экономической теории — стремление максимизировать свое благосостояние за счет контрагента.

¹⁷ Познер Р.А. Экономический анализ права. В 2 т. Т. 1 / под ред. В.Л. Тамбовцева; пер. с англ. СПб.: Экономическая школа, 2004. С. 124.

¹⁸ К рыночным механизмам, поддерживающим исполнение контракта, относятся, в частности, конкуренция в сфере взаимодействия экономических агентов, прибыльность сделки, значение для сторон деловой репутации.

если такой механизм «не сработал», интересы потерпевшей стороны могут остаться незащищенными.

В таких случаях стороны полагаются на возможность использования формальной техники для разрешения вероятных конфликтов между ними и на возможность государственного при-нуждения к исполнению обещаний, зафиксированных в контракте¹⁹.

Сама возможность формального принуждения является действенным стимулом к исполнению договорных обязательств. Но уникальность правовых механизмов (по сравнению с рыночными механизмами. — *Прим. авт.*) заключается в том, что у участников взаимодействия *всегда* есть возможность прибегнуть у правовому механизму защиты *ex post*.

Однако, как было отмечено, в большинстве случаев нарушения договорных обязательств не являются оппортунистическими. Еще одним фактором, препятствующим исполнению достигнутых договоренностей, являются непредвиденные обстоятельства.

В случае наступления непредвиденных обстоятельств стороны будут вынуждены искать способы, позволяющие видоизменить их отношения. Очевидно, что переговоры об изменении договора прежде всего приведут к дополнительным расходам сторон. Следует также отметить, что исполнение договора в условиях изменившихся обстоятельств, как правило, невыгодно лишь одной из сторон. В такой ситуации вторая сторона, рассчитывая получить дополнительные выгоды, будет настаивать на продолжении взаимодействия на прежних условиях (поведет себя оппортунистически). Следовательно, правовые нормы в первую очередь должны устанавливать барьеры для оппортунизма контрагентов в условиях изменившихся обстоятельств.

Кроме того, правовые нормы должны содержать определенные механизмы, позволяющие адаптировать договор к изменившимся условиям, обеспечивая тем самым *непрерывность* отношений обмена.

Безусловно, стороны, разрабатывая условия договора, должны включить в него стабилизационные оговорки на случай непредвиденных

¹⁹ Тамбовцев В.Л. Введение в экономическую теорию контрактов: учеб. пособ. М.: ИНФРА-М, 2004. С. 65.

изменений. Однако существует большая вероятность того, что они либо не смогут предусмотреть все обстоятельства, имеющие значение для исполнения договора, либо не смогут определить оптимальное средство адаптации договора к новым условиям.

Вырабатывая приемы адаптации договора к изменившимся обстоятельствам, стороны могут воспользоваться возможностями, предоставляемыми правовой системой. Правовые нормы должны содержать определенные механизмы, позволяющие адаптировать договор к изменившимся условиям и заранее четко определяющие правовые последствия для сторон. Опираясь на конкретные нормы права, контрагенты, а впоследствии и суд значительно легче смогут разрешить возникший конфликт.

Наиболее уязвимыми перед воздействием неблагоприятных факторов являются долгосрочные договоры. В таких ситуациях участники долгосрочных рыночных взаимодействий нуждаются в максимально возможной правовой поддержке.

Таким образом, на стадии исполнения договора задача правового регулирования состоит в предоставлении участникам взаимодействия оптимальных средств защиты, позволяющих с минимальными издержками восстановить нарушенное право и сократить издержки разрешения договорных споров в случае возникновения конфликтов и злоупотреблений. В случае возникновения непредвиденных обстоятельств правовые нормы должны способствовать гармоничной адаптации договора к реальности, обеспечивая тем самым *непрерывность* отношений обмена.

Решение договорным правом поставленных задач как на стадии *ex ante*, так и на стадии *ex post* позволить выполнить его основную задачу и экономическую функцию — обеспечить эффективную и бесперебойную работу экономической системы. При этом в целях усиления регулирующих возможностей договора направляющим принципом законодательного регулирования рыночных взаимодействий должна стать экономическая эффективность. Суть данного принципа заключается в следующем. Реализация рыночной сделки должна привести к созданию новой стоимости (блага). *Правовые нормы должны способствовать максимизации создава-*

емой собственности. Реализация данного принципа на практике предполагает, что при разработке норм, опосредующих договорные отношения предпринимателей, будут учитываться следующие требования.

Во-первых, правовые нормы должны *способствовать взаимовыгодному обмену.* Только в случае, если в результате исполнения договора возрастет благосостояние обеих сторон, его реализация приведет к эффективному распределению благ.

Во-вторых, нарушение договора, опосредующего предпринимательские взаимодействия, наносит вред не только потерпевшей стороне, но и хозяйственному процессу в целом. Правовые нормы *должны обеспечить защиту имущественных интересов сторон в максимально короткие сроки,* тем самым обеспечивая непрерывность рыночного обмена и бесперебойную работу хозяйственного механизма.

В-третьих, правовые нормы должны отвечать требованию определенности, суть которого прежде всего состоит в определенности содержания самой правовой нормы (четкости требований, предсказуемости применения санкций). Кроме того, недопустимы противоречия нормативных актов и их произвольное изменение.

В-четвертых, поскольку нарушения договоров имеют неодинаковые причины (действие фактора неопределенности, несовершенство договорных условий, недобросовестное поведение партнера и др.), правовая норма должна предлагать *альтернативные способы защиты интересов сторон.* Именно наличие альтернатив делает конструирование договорных отношений более экономным и гибким.

И наконец, обращение к правовому способу защиты должно позволить потерпевшей стороне с минимальными издержками восстановить нарушенное право, по крайней мере *выгоды от применения правового способа защиты должны быть больше, чем издержки.*

Список рекомендуемой литературы

Бекленищева И.В. Гражданско-правовой договор: классическая традиция и современные тенденции. М., 2006. 208 с.

Богданов Е.В. и др. Развитие гражданского права России. Тенденции, перспективы, проблемы: монография / Е.В. Богданов, Д.Е. Богданов, Е.Е. Богданова. М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2014. 335 с.

Витрянский В.В. Общие положения об обязательствах и договорах: новеллы Гражданского кодекса РФ // Хозяйство и право. 2015. № 5. С. 3–19.

Витрянский В.В. Реформа гражданского законодательства: промежуточные итоги. М.: Статут, 2007. 432 с.

Витрянский В.В. Система гражданско-правовых договоров в условиях реформирования гражданского законодательства // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2012. № 1. С. 26–59.

Громов А.А. Акцепт на иных условиях: российский подход в контексте зарубежного опыта // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2012. № 10. С. 70–95.

Демин А.А. Договор и договорное регулирование обязательственных отношений // Юрист. 2014. № 8. С. 9–15.

Ефимова Л. Концептуальные, теоретические и технические недостатки в проекте изменений ГК РФ // Хозяйство и право. 2012. № 11. С. 3–8.

Караметов А.Г. Средства защиты прав кредитора в свете реформы гражданского законодательства // Вестник гражданского права. 2009. № 4. С. 163–195.

Комарицкий В.С. Реализация принципа свободы договора в регулировании преддоговорной ответственности // Юрист. 2015. № 5. С. 18–22.

Кузнецова О.А. Ответственность за нарушение договора и предстоящие изменения ГК РФ // Юрист. 2013. № 10. С. 3–7.

Модернизация гражданско-правового регулирования договорных отношений: сб. науч. ст. / отв. ред. Л.А. Аксенчук. М.: РАП, 2014. 328 с.

Подузова Е.Б. Рамочный договор в современном гражданском праве // Актуальные проблемы российского права. 2013. № 3. С. 299–304.

Пугинский Б.И. Теория и практика договорного регулирования: учеб. пособие. М.: ИКД «Зерцало-М», 2008. 224 с.

Система договоров в гражданском праве России: монография / Ю.В. Романец; вступ. ст. В.Ф. Яковлева. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма: НИЦ ИНФРА-М, 2013. 496 с.

Степанов Д.И. Диспозитивность норм договорного права. К концепции реформы общих положений Гражданского кодекса РФ о договорах // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2013. № 5. С. 6–59.

Суханов Е.А. Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008–2012 гг. М.: Статут, 2013. 494 с.

Контрольные вопросы

1. Односторонний отказ от исполнения обязательств. Особенности для договоров в сфере предпринимательской деятельности.
2. Уплата процентов по статьям 317.1 и 395 ГК: сравнительный аспект.
3. Обусловленное исполнение обязательства (понятие, пример).
4. Принцип акцессорности основного обязательства. Сущность и необходимость изменений ст. 329 ГК РФ.
5. Сущность и необходимость изменений ст. 428 ГК РФ.
6. Заверения об обстоятельствах (сущность и необходимость института).
7. Принцип непротивопоставимости незарегистрированных договоров.
8. Альтернативное обязательство и факультативное обязательство (в сравнении).
9. Независимая гарантия (понятие и сущность).
10. Обеспечительный платеж (понятие, случаи применения).
11. Защита позитивного интереса (возмещение убытков) и позитивного интереса (переговоры) (в сравнении).
12. Негативное обязательство (понятие, необходимость института, примеры).
13. Текущая цена (понятие, необходимость института, правила определения).
14. Рамочный договор (понятие, последствия заключения, необходимость института).
15. Рамочный договор и предварительный договор (в сравнении).

16. Опцион на заключение договора (понятие).
17. Опционный договор (понятие, необходимость института, для каких договоров применим).
18. Абонентский договор (понятие).
19. Электронный документ, передаваемый по каналам связи (понятие, необходимость).
20. Публичные торги (понятие).

1.2. Понятие и основные особенности предпринимательского договора

1.2.1. Теория торговой (коммерческой) сделки

В своей работе «Предпринимательство и право: опыт запада» М.И. Кулагин отмечал, что во многих западных странах экономические преобразования привели к значительным изменениям в системе договорного права. В результате процесса юридической дезинтеграции договоры коммерсантов, предпринимателей выделались в специальную категорию торговых сделок. Последние регламентируются специальными нормами торгового законодательства и торговыми обычаями²⁰.

При определении понятия торговой сделки западное законодательство и практика исходят из двух критериев: объективного — признания самого коммерческого содержания сделки (Франция, Бельгия, Испания, страны Латинской Америки) и субъективного — определения сделки в качестве торговой по признаку совершения ее коммерсантом (ФРГ, Япония)²¹.

В России торговое законодательство никогда не существовало обособленно. Тем не менее идея о том, что взаимоотношения пред-

²⁰ Кулагин М.И. Указ. соч. С. 261–262.

²¹ Гражданское и торговое право капиталистических государств / под ред. Е.А. Васильева. М.: Междунар. отношения, 1992. С. 108.

принимателей (коммерсантов) нуждаются в особом правовом регулировании, не является новой для российского права.

Впервые дал определение торговой сделки Г.Ф. Шершеневич, указав, что торговая сделка — вид юридических сделок, с которыми соединяется возникновение, изменение или прекращение права на почве торговых отношений. Отличие торговых сделок от общегражданских основывается не на особенности их юридической природы, а только на цели, которой они служат. Купля-продажа, заем, наем, поклада по своей юридической конструкции всегда одинаковы, несмотря на то что они могут быть заключены в торговом обороте или вне его. Сделка становится торговой потому, что она совершается для торговли²².

Ученый указывал также на то, что значение определения круга торговых сделок представляется важным со стороны как материальной, так и формальной. В первом отношении торговая сделка подчиняется особому праву, на нее распространяются те постановления, которые не имеют силы для всех прочих юридических действий. С другой стороны, дела, возникшие из торговых сделок, разбирают коммерческие суды²³.

Таким образом, отличительным признаком торговых сделок является цель, которой они служат, — коммерческая. Правовыми последствиями признания сделки торговой являются регулирование нормативными актами торгового законодательства и особый порядок рассмотрения споров.

1.2.2. Особенности развития законодательства о договорах в России

Теория торговой (коммерческой) сделки не получила в российском праве должного развития. В советский период правовой формой, опосредующей хозяйственные отношения, выступал хозяйственный договор. Среди конститутивных признаков хозяйственных догово-

²² Шершеневич Г.Ф. Курс торгового права. Т. 1: Введение. Торговые деятели. М.: Статут, 2003. С. 102.

²³ Там же

ров исследователи отмечали особый состав участников (социалистические организации) и товарный характер.

Особенностью хозяйственных договоров являлся их плановый характер. Основанием для их заключения служил плановый акт, который «спускался» сверху. Хозяйственная самостоятельность советских производителей была минимальной. «Взаимодействие хозяйствующих субъектов не было обусловлено их экономическими интересами, и значение договора было сведено к маскировке, позволяющей игнорировать объективные экономические законы. Это, помимо прочего, атрофировало в известной мере развитие гражданско-правовых норм, регулирующих хозяйственные отношения»²⁴. В таких условиях хозяйственный договор утратил свою регулирующую функцию.

Экономические преобразования в России потребовали пересмотра устоявшихся подходов к правовому регулированию договорных отношений хозяйствующих субъектов. В рыночной экономике основной формой хозяйствования является предпринимательство. Договор же является основной правовой формой, опосредующей взаимоотношения участников хозяйственного оборота.

В ответ на запросы современной хозяйственной практики в Гражданском кодексе осуществлена углубленная систематизация договорных отношений. Термин «предпринимательский договор» в ГК РФ отсутствует. Тем не менее в ряде статей Кодекса, отражающих те или иные особенности предпринимательского договора, говорится о договоре или обязательстве, связанном с осуществлением предпринимательской деятельности или возникающем в сфере предпринимательской деятельности (п. 1 ст. 184; п. 4 ст. 23; п. 3 ст. 401; п. 3 ст. 428 и др.)²⁵. Кроме того, ГК содержит нормы, регламентирующие порядок заключения и исполнения договоров исключительно между субъектами предпринимательской деятельности (§3–4 гл. 30; §6 гл. 34; гл. 43; гл. 54 и др.).

²⁴ Комаров А.С. Ответственность в коммерческом обороте. М.: Юрид. лит-ра, 1991. С. 4.

²⁵ Предпринимательское (хозяйственное) право: учеб. В 2 т. Т. 1 / отв. ред. О.М. Олейник. М.: Юристъ, 2000. С. 414.

В то же время действующее договорное право не в полной мере учитывает особенности предпринимательских договоров. Нормы, регулирующие договорные отношения коммерческих субъектов, зачастую не адекватны современной динамичной хозяйственной практике. Вследствие этого одной из первоочередных задач хозяйственно-правовой науки должна стать теоретическая разработка особенностей предпринимательских договоров.

Изучая особенности предпринимательских договоров, исследователи, как правило, обращают внимание на их связь с предпринимательской деятельностью. «Заключая договор в сфере предпринимательства, предприниматель стремится к определенной цели — получению прибыли. Получение прибыли, расчет на прибыль (спекуляция) являются побудительной причиной для ведения предпринимательской деятельности вообще»²⁶ и заключения договоров в частности. Направленность на получение прибыли — основной, но не единственный признак предпринимательской деятельности. Когда речь идет о предпринимательстве, экономисты обычно обращают внимание на инновационный и рисковый характер такой деятельности.

Появление в экономике новых объектов оборота и, как следствие, новых форм обмена становится возможным благодаря технологическим и организационным нововведениям предпринимателей²⁷. Вступая в договорные правоотношения, они решают задачи, связанные с модернизацией производства, внедрением научно-технических достижений, освоением выпуска новых изделий, улучшением их качества.

Однако, как справедливо отмечал Г.Ф. Шершеневич, быстрое нарастание новых форм обмена может быть стеснено отсутствием в праве эластичности²⁸. Ученый отмечал также, что гражданское право всегда отличалось формализмом, коммерческая же сделка всегда добивалась свободы от формы.

²⁶ Коммерческое право. Ч. 1 / А.Ю. Бушуев, О.А. Городов, Н.С. Ковалевская. СПб.: С.-Петербургский ун-т, 1998. 518 с.

²⁷ В экономической теории предпринимателей называют *agents of change*.

²⁸ Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 80.

Форма, по мнению Г.Ф. Шершеневича, дает возможность контрагентам взвесить последствия прежде, чем они наступят. Форма требуется, когда сделка является редким событием домашней жизни. Когда же приходится постоянно, несколько раз в день, вступать в юридические сделки, сложность формы становится тормозом для хозяйственной деятельности²⁹.

Бескомпромиссность, сложность правовой формы, ее социально-экономическая неадекватность может стать сдерживающим фактором не только для хозяйственной деятельности отдельного предпринимателя, но и для экономического развития страны в целом.

Еще одним отличительным признаком предпринимательской деятельности является риск. Предпринимательский риск имеет объективную основу из-за неопределенности внешней среды. «Каждый участник рыночных отношений изначально лишен заранее известных, однозначно заданных параметров, гарантий успеха: обеспеченной доли участия на рынке, доступа к производственным ресурсам по фиксированным ценам, устойчивости покупательной способности денежных единиц, неизменности норм и нормативов и других инструментов экономического управления»³⁰.

Таким образом, предприниматели осуществляют взаимодействие в условиях нестабильной внешней среды. Заключая договор, они не могут предвидеть, какие условия (политические, экономические, правовые) будут преобладать в определенный период. Изменения внешней среды могут существенно нарушить баланс интересов сторон, к которому они стремятся на этапе заключения договора.

Зависимость рыночной сделки от непредсказуемости будущих событий может быть слабой или сильной. Очевидно, что эта зависимость тем сильнее, чем больше времени проходит от момента заключения сделки до момента исполнения договоренностей. Вместе с тем в предпринимательской практике институт договора, как правило, используется для организации длительных хозяйственных связей.

²⁹ Там же. С. 47–48.

³⁰ Шевченко И.К. Организация предпринимательской деятельности: учеб. пособ. Таганрог: ТРТУ, 2004. С. 92.

М.И. Кулагин, анализируя изменения, произошедшие в западном договорном праве во второй половине XX столетия, отмечал противоречивость развития института исполнения предпринимательского договора. С одной стороны, развитие института исполнения договора диктует требование строжайшего соблюдения договорных связей как необходимого условия функционирования сложной хозяйственной системы. Отказ от исполнения или ненадлежащее исполнение договора в современных условиях могут повлечь за собой лавинообразный процесс распада хозяйственных связей. И в современном гражданском праве обнаруживается тенденция развития всевозможных средств и приемов, направленных на принуждение должника надлежащим образом исполнить договорное обязательство.

С другой стороны, именно в хозяйственной практике достаточно часто возникают ситуации, когда участнику договорных отношений становится невозможно или чрезвычайно затруднительно исполнить договор. В связи с этим, отмечает ученый, определяющей тенденцией, которая характерна для изменений в правовом регулировании исполнения договорных обязательств, является все же не усиление юридических средств, направленных на стимулирование исполнения, а тенденция к сужению принципа «святости» договора³¹.

Представляется, что способы обеспечения устойчивости и стабильности договорных отношений в предпринимательской сфере имеют некоторые особенности. Так, законодательством многих стран допускаются отступления от начал классического договорного права в процедуре исполнения предпринимательского договора. В частности, возможно внесение изменений в договор или даже расторжение договора с учетом неожиданно возникших экономических обстоятельств.

В свою очередь в Принципах международных коммерческих договоров УНИДРУА и в Единообразном торговом кодексе США предусмотрена возможность заключения договоров с открытыми условиями.

³¹ Кулагин М.И. Указ. соч. С. 271–272.

В Гражданском кодексе Российской Федерации предусмотрена возможность адаптации к изменившимся обстоятельствам договоров страхования, аренды, подряда, возмездного оказания услуг, перевозки.

Между тем специфика предпринимательского договора обусловлена не только сущностью предпринимательской деятельности как таковой, но и усилением его регулирующей роли в связи с развитием экономических отношений. Рассматривать предпринимательский договор только как правовую форму, опосредующую разнообразные хозяйственные отношения, не затрагивая при этом его макроэкономическую составляющую, недостаточно.

Существенная особенность предпринимательского договора заключается в том, что он выступает единицей координации многочисленных и многообразных хозяйственных связей на всех уровнях экономической системы. Опосредуя процессы рыночного обмена, концентрации капитала и кооперации производства, он тем самым выступает одним из основных средств организации и обеспечения функционирования рыночной системы хозяйствования.

Таким образом, *частный договор играет важную роль в организации экономической деятельности на макроуровне*. Эта особенность предпринимательского договора пока не рассматривается теорией и мало учитывается на практике.

1.2.3. Вопросы совершенствования правового регулирования договоров в сфере предпринимательской деятельности: обзор изменений Гражданского кодекса РФ

1 июня 2015 года вступил в силу Федеральный закон от 08.03.2015 года № 42-ФЗ, которым были внесены поправки к части первой Гражданского кодекса РФ об исполнении обязательств, обеспечении их исполнения, договорах и др. Значительная часть этих изменений затронула договоры в сфере предпринимательской деятельности.

Начнем обзор с изменений ст. 310 ГК. Сужено действие запрета на согласование в договоре права на односторонний отказ или изменение договора. Теперь такое условие можно включать в договор, связанный с осуществлением всеми его сторонами предпринима-

тельской деятельности (b2b-договор). Кроме того, п. 3 ст. 310 ГК признает институт платы за отказ от b2b-договора.

Глава 22 ГК дополнена ст. 317.1 о законных процентах, согласно которой по любому денежному долгу из предпринимательских договоров начисляются проценты по ставке рефинансирования ЦБ за период использования денег (презумпция платности любого денежного обязательства в сфере предпринимательской деятельности). Предпринимателями данная новелла была воспринята негативно. Многие участники оборота вынуждены были дополнительно вводить во все заключаемые договоры положение о неприменении ст. 317.1 ГК РФ. Согласно очередным поправкам, внесенным в ст. 317.1 в августе 2016 года, стороны, наоборот, должны прямо предусмотреть законные проценты в договоре для их начисления, в противном случае правила ст. 317.1 ГК РФ не работают. Кроме того, в 2016 году была изменена ставка для начисления законных процентов: теперь это ключевая ставка ЦБ РФ.

Изменились правила снижения явно несоразмерной неустойки (ст. 333 ГК). Неустойка, которую должен заплатить предприниматель, снижается судом только по заявлению должника и в исключительных случаях (когда будет доказано, что ее взыскание приведет к получению кредитором необоснованной выгоды). В отношении остальных лиц суд сможет уменьшить неустойку по собственной инициативе.

В предпринимательских договорах согласно п. 5 ст. 395 ГК РФ допускается начисление процентов на проценты (сложные проценты).

Вступили в действие положения ст. 406.1 ГК РФ о том, что стороны обязательства, осуществляющие предпринимательскую деятельность, вправе предусмотреть соглашением обязанность одной стороны возместить другой стороне потери, возникшие в случае наступления определенных в договоре обстоятельств. Такие потери не связаны с нарушением обязательства одной из сторон. К ним, например, относятся потери, вызванные невозможностью исполнения обязательства, предъявлением требований третьими лицами или органами государственной власти к стороне или третьему лицу, которое обозначено в соглашении. В соглашении должно содержаться указание на размер возмещения потерь или порядок его определения.

Расширен круг лиц, в практике которых применяется публичный договор. Теперь это не только коммерческие организации, но и любые лица, осуществляющие предпринимательскую и иную, приносящую доход деятельность (ст. 426 ГК).

В ст. 428 ГК появился новый пункт (п. 3), в котором указывается, что правила об оспаривании несправедливых условий подлежат применению не только для договоров присоединения, но и в случаях, если условия договора определены одной из сторон, а другая сторона в силу явного неравенства переговорных возможностей поставлена в положение, существенно затрудняющее согласование иного содержания отдельных условий договора. Таким образом, теперь несправедливые условия могут оспаривать и предприниматели, оказавшиеся слабой стороной договора.

Выделены новые виды договоров: рамочный договор, опционный договор, абонентский договор.

Рамочный договор (ст. 429.1 ГК) — договор, определяющий общие условия обязательственных взаимоотношений сторон, которые могут быть конкретизированы и уточнены сторонами путем заключения отдельных договоров, подачи заявок одной из сторон или иным образом.

Следует отметить, что ГК РФ различает две разновидности опционных соглашений: опцион на заключение договора (ст. 429.2 ГК) и опционный договор (ст. 429.3 ГК). В первом типе опционных соглашений опционность проявляется в акцепте и введении основного договора в действие. Во втором — в востребовании исполнения.

Абонентский договор (ст. 429.4 ГК) — договор, который предусматривает внесение платы не за услугу, товар или работы как таковые, а за право их затребовать в необходимом объеме.

Статья 431.1 ГК (п. 2) вводит принцип «эстоппель» при оспаривании договора: «Сторона, принявшая от контрагента исполнение по договору, связанному с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и при этом полностью или частично не исполнившая своего обязательства, не вправе требовать признания договора недействительным, за исключением случаев признания договора недействительным по основаниям, предусмотренным

статьями 173, 178 и 179 настоящего Кодекса, а также когда предоставленное другой стороной исполнение связано с заведомо недобросовестными действиями этой стороны».

В соответствии с п. 3 ст. 431.1 ГК стороны предпринимательских договоров могут определять последствия их недействительности. Данное право можно реализовать в отношении оспоримых предпринимательских договоров, признанных недействительными по иску стороны. Согласовать последствия недействительности можно будет после признания сделки недействительной.

За сообщение стороне договора недостоверных данных об обстоятельствах, значимых для заключения, исполнения или прекращения договора (например, о полномочиях на его заключение, наличии необходимых лицензий и разрешений, своем финансовом состоянии), виновная сторона обязана возместить убытки или уплатить неустойку. В свою очередь, сторона, полагавшаяся на недостоверные заверения контрагента, имеющие для нее существенное значение, наряду с требованием о возмещении убытков или взыскании неустойки также вправе отказаться от договора, если иное не предусмотрено соглашением сторон. При этом по общему правилу указанные последствия применяются к стороне, предоставившей недостоверные заверения при осуществлении предпринимательской деятельности, независимо от ее осведомленности о недостоверности таких заверений (п.п. 1, 2, 4 ст. 431.2 ГК РФ).

Глава 29 ГК была дополнена статьей 450.1 об отказе от договора. В п. 3 данной статьи указано, что при отсутствии у одной из сторон лицензии, без которой исполнение обязательства невозможно, другая сторона вправе отказаться от договора и потребовать возмещения убытков. Таким образом, отсутствие лицензии на момент заключения договора не является основанием для признания договора недействительным.

Список рекомендуемой литературы

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. 3-е изд., стер. М.: Статут, 2011. 847 с.

Договоры в предпринимательской деятельности / О.А. Беляева, В.В. Витрянский, К.Д. Гасников и др.; отв. ред. Е.А. Павлодский, Т.Л. Левшина. М.: Статут, 2008. 344 с.

Ерахтина О.С. Договоры в сфере предпринимательской деятельности: проблемы оптимизации правового воздействия. Пермь: Пермский филиал НИУ ВШЭ, 2011. 120 с.

Занковский С.С. Предпринимательские договоры. М.: Волтерс Клувер, 2004. 304 с.

Илюшина М.Н. Понятие, признаки и место предпринимательских договоров в системе гражданско-правовых договоров // Законы России. 2009. № 1. С. 4–10.

Материалы судебной практики

Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах».

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 17.11.2004 № 85 «Обзор практики разрешения споров по договору комиссии».

Определение ВАС РФ от 30.10.2013 № ВАС-14602/13.

Постановление ФАС Поволжского округа от 19.03.2010 по делу № А72-6296/2009.

Постановление ФАС Уральского округа от 06.05.2010 по делу № А60-48826/2009.

Практические задания

Задача

Гр-н Трофимов вместе с женой и сыном организовал производство сборных домов из бруса. По договору с гр-ном Луговцовым он

обязался изготовить вместе с сыном один сборный дом обусловленных размеров и продать его Луговцову с доставкой и сборкой на земельном участке, принадлежащем последнему. В договоре была предусмотрена ответственность продавца за просрочку выполнения своих обязательств в виде неустойки (по 5% в день от цены договора). Трофимов выполнил все работы и предъявил дом к сдаче с просрочкой в 2 месяца по отношению к обусловленному договором сроку.

В связи с этим Луговцов предложил ему уплатить предусмотренную договором пени за просрочку выполнения договора. Трофимов отказался от уплаты пени, ссылаясь на то, что просрочка произошла без его вины, по уважительной причине — внезапной болезни его сына, который перенес серьезную операцию и два месяца не мог работать.

Луговцов обратился в суд с иском к Трофимову о взыскании пени за просрочку выполнения договора. Луговцов просил суд обратить внимание на то, что Трофимов как предприниматель должен нести ответственность независимо от вины и его ссылка на болезнь сына не может быть принята во внимание. Возражая против этого, Трофимов утверждал, что он не считает себя предпринимателем и в этом качестве нигде не зарегистрирован.

Для решения данного дела Вам необходимо ответить на следующие вопросы.

1. Как можно определить рассматриваемое правоотношение?

А) Связанное с предпринимательской деятельностью одной из сторон или не связанное с предпринимательской деятельностью.

Б) Договорное либо внедоговорное.

2. Какие из условий наступления ответственности граждан по своим обязательствам присутствуют в рассматриваемом правоотношении?

3. Каким будет решение суда?

НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ И НЕЗАКЛЮЧЕННОСТЬ ДОГОВОРА: ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ

2.1. Общие положения о заключении договора и признание договора незаключенным

В соответствии со ст. 432 ГК РФ *договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора*. Согласно ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Заключение договора предполагает не только выражение воли каждой стороны, но и взаимное признание поведения (действий или бездействий) сторон, направленного на возникновение взаимных прав и обязанностей.

Следует отметить, что признание договора незаключенным является одним из способов защиты гражданских прав. Признать договор незаключенным может только суд.

В Гражданском кодексе РФ содержатся нормы, которые позволяют определить момент, с которого договор считается заключенным, дается понятие существенных условий договора, регламентируется общий порядок заключения договора.

Первым условием для признания договора заключенным является *достижение сторонами соглашения по всем существенным условиям договора*.

Закон называет в числе существенных условий следующие: условие о предмете договора; условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для дого-

воров данного вида; все условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Условие о предмете договора является существенным (т.е. обязательным) для любого гражданско-правового договора, позволяя определить его сущность. При этом если договор предусматривает передачу предметов, определенных родовыми признаками, то условие о предмете считается согласованным, даже если такие вещи на момент заключения договора отсутствуют у стороны, которая берет на себя обязательство их передать. Такая ситуация допускается, если у стороны имеется возможность приобрести необходимое количество товара у третьих лиц (п.п. 1, 2 ст. 396; п. 2 ст. 455 ГК РФ)³².

К числу существенных условий договора также относятся условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимы для договоров данного вида.

Так, в Гражданском кодексе РФ дополнительные существенные условия установлены для договоров залога (п. 1 ст. 339) и залога права (п. 1 ст. 358.3), для договоров купли-продажи недвижимости (ст. 554; п. 1 ст. 555) и купли-продажи жилых помещений (п. 1 ст. 558), для договоров подряда (п. 1 ст. 708) и строительного подряда (п. 2 ст. 743), для договора страхования (ст. 942), для договора доверительного управления имуществом (ст. 1016), лицензионного договора (ст. 1235) и др. Нормы Жилищного кодекса РФ определяют существенные условия договора управления многоквартирным домом (п. 3 ст. 162). Земельный кодекс РФ устанавливает существенные условия для договора аренды земельного участка (п. 12 ст. 22). В настоящее время порядка семидесяти федеральных законов содержат указания на существенные условия отдельных видов договоров. К числу иных нормативно-правовых актов следует отнести, например, законы субъектов Российской Федерации и акты органов представительной власти органов местного самоуправления (таких как акты, устанавливающие в качестве существенных

³² Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // СПС КонсультантПлюс.

условия об обеспечении исполнения обязательств по инвестиционным договорам).

К существенным условиям договора относятся все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Так, условие договора о цене является существенным, если в ходе переговоров одна из сторон предложила включить его в договор или заявила о необходимости согласовать цену.

Заявление стороны о включении условия в договор в качестве существенного может быть выражено в любой форме, позволяющей однозначно установить соответствующую волю лица. Например, включение в договор условия в качестве существенного может быть указано в оферте.

В судебной практике также сформировался следующий подход: если стороны не согласовали какое-либо существенное условие, но затем совместными действиями по исполнению договора устранили необходимость согласования такого условия, то договор считается заключенным.

Кроме требования о согласовании существенных условий договора, условием для признания договора заключенным является соблюдение сторонами требуемой в надлежащих случаях *формы договора*.

Общая норма не связывает соблюдение формы договора с вопросом о действительности сделки, но устанавливает, что несоблюдение требуемой формы договора влечет его незаключенность.

В соответствии с п. 1 ст. 158 и п. 1 ст. 434 ГК РФ *договор может быть заключен устно или в письменной форме (простой или нотариальной), если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма*.

Форма договора подчинена общим правилам о форме сделок (ст. ст. 158–163 ГК), если иное не установлено нормами об отдельных видах договоров.

Если стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключенным только после придания ему такой формы, даже если законом для договоров данного вида

такая форма не установлена (п. 2 ст. 434 ГК РФ). Так, в устной форме могут заключаться договоры, для которых федеральным законом или соглашением сторон не установлена письменная форма. Стороны не могут изменить императивные требования закона к форме договора, предусмотрев, например, простую письменную форму для договора, который должен быть удостоверен нотариально.

В ст. 433 ГК РФ предусматривается, что договоры, подлежащие обязательной государственной регистрации (например, договор аренды недвижимости, заключенный на срок не менее года, договор ипотеки, договор участия в долевом строительстве и пр.), считаются заключенными только с момента их государственной регистрации. Данная норма также распространяется на дополнительные соглашения к таким договорам.

При этом договор, подлежащий государственной регистрации, может быть признан недействительным и при ее отсутствии³³. Рассматривая вопросы о правовых последствиях договоров, не зарегистрированных в установленном порядке, Высший арбитражный суд РФ пришел к следующим выводам. С момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договор влечет правовые последствия в отношениях между ними, а также может породить весь комплекс последствий, на которые он непосредственно направлен, после государственной регистрации. Именно поэтому подобный договор может быть оспорен по правилам о недействительности сделок.

Кроме того, сторона договора, не прошедшего необходимую государственную регистрацию, не вправе на этом основании ссылаться на его незаключенность (п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165). В указанном случае правоприменительная практика направлена на предоставление дополнительной защиты прав и законных интересов третьих лиц в случаях недобросовестного поведения сторон договора, уклоняющихся от его государственной регистрации.

³³ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // СПС КонсультантПлюс.

Согласно п. 2 ст. 432 ГК РФ договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

По общему правилу моментом заключения договора признается момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта. Для реальных договоров момент заключения договора совпадает с моментом передачи имущества.

Если условия договора определены решением суда, такой договор считается заключенным с момента вступления в законную силу решения суда.

Если сторона, получившая оферту, подписала договор с протоколом разногласий, то договор, как следует из сложившейся правоприменительной практики, признается заключенным без согласования условия, указанного в протоколе. Если же такое условие является существенным, то договор не считается заключенным.

В соответствии с п. 3 ст. 432 ГК РФ сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключенным, если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств будет противоречить принципу добросовестности.

Соответствующая норма является новеллой действующего законодательства. Она соответствует подходу, ранее сложившемуся в судебной практике: если одна сторона совершает действия по исполнению договора, а другая принимает их без каких-либо возражений, соответствующие условия договора считаются согласованными, а договор — заключенным.

Данная норма обеспечивает стабильность гражданского оборота, защиту добросовестной стороны договора и, в частности, защиту законных интересов кредиторов от действий недобросовестных должников, направленных на защиту от требований кредиторов о применении мер договорной ответственности за нарушение обязательств.

После включения данной нормы в текст Гражданского кодекса РФ суды стали выносить решения, согласно которым вопрос о незаключенности договора по причине несогласованности существенных ус-

ловий может быть поставлен только до начала его исполнения, если же хотя бы одна из сторон начала исполнение, такой договор признавать незаключенным нельзя³⁴.

При этом следует отметить, что течение исковой давности по требованию о возврате переданного по незаключенному договору начинается не ранее момента, когда истец узнал или, действуя разумно и с учетом складывающихся отношений сторон, должен был узнать о нарушении своего права.

Список рекомендуемой литературы

Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. М.: Статут, 2016. 431 с.

Егорова М.А. Признание договора незаключенным как способ защиты гражданских прав // Гражданское право. 2014. № 3. С. 34–36.

Никитин В.В. Существенные условия и незаключенность договоров: Россия и мир // Актуальные проблемы российского права. 2014. № 5. С. 799–809.

Синцов Г.В. К вопросу о признании договора незаключенным // Российский судья. 2015. № 6. С. 19–21.

Эрделевский А.М. О судебном подходе к признанию договора незаключенным // СПС КонсультантПлюс.

Материалы судебной практики

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // СПС КонсультантПлюс.

³⁴ Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 28.03.2016 № 08АП-308/2016 по делу № А46-10404/2015.

Контрольные вопросы

1. Какие « пороки содержания » договора имеют значение для решения вопроса о его заключенности?
2. Каким образом нормы о форме договора влияют на заключенность договора?
3. Каким образом реализуется принцип добросовестности участников гражданского оборота при решении вопроса о заключенности (незаключенности) договора?

Практические задания

1. Подготовьте анализ регионального законодательства и заполните таблицу.

Наименование нормативного акта	Вид договора	Номер статьи и пункта НПА	Существенное условие договора
--------------------------------	--------------	---------------------------	-------------------------------

2. Ответьте на вопросы и приведите правовое обоснование своей позиции:

а) как соотносятся нормы об обязательном согласовании существенных условий договора и правила о возможности включения в договор условий о праве стороны на его изменение в одностороннем порядке;

б) какова правовая судьба положений договора о подсудности и третейского соглашения, включенного в этот договор, если сам договор признан судом незаключенным;

в) может ли быть договор признан не заключенным в части?

3. Проанализируйте нормы ГК РФ и укажите, в каких случаях, кроме решения вопроса о заключенности договора, применяется принцип «эстоппель».

4. Укажите, как в судебной практике реализуется принцип добросовестной последовательности в действиях и заявлениях при решении вопроса о заключенности договора.

5. Решите задачу.

Между ИП Соловьевым А.А. и ООО «Ромашка» заключен договор комиссии. Во исполнение договора ООО «Ромашка» заключило в интересах ИП Соловьева А.А. три договора оказания услуг. В тексте договора отсутствовал конкретный перечень заключаемых комиссионером сделок, а также условие о том, что сделки совершаются комиссионером за вознаграждение.

Не получив вознаграждение, ООО «Ромашка» обратилось в суд с иском о взыскании задолженности и неустойки.

В отзыве на иск ответчик заявил о незаключенности договора.

1) Дайте правовую оценку доводам сторон и решите дело.

6. Решите кейс.

ПАО «Успех» обратилось в суд с иском к ИП Михайлову А.С. о взыскании задолженности по договору подряда. Истец указал, что приобрел право требования к ответчику в связи с заключением между ПАО «Успех» и ООО «Ремонт-1» договора уступки права требования в соответствии с которым к ПАО «Успех» перешло право требовать оплату по договору подряда, ранее заключенному между ответчиком и ООО «Ремонт-1».

1) *В каких случаях договор уступки права требования может быть признан судом незаключенным?*

2) *Смоделируйте дальнейшие условия задачи так, чтобы, несмотря на недостатки содержания договора уступки права требования, суд признал такой договор заключенным.*

3) *Подготовьте проект искового заявления и отзыва на исковое заявление в соответствии с разработанными условиями.*

2.2. Понятие и последствия недействительности сделки, специальные основания признания договора недействительным

Недействительная сделка — это сделка, не порождающая юридических последствий, на которую она направлена, а влекущая только те последствия, которые связаны с недействительностью данной сделки и предусмотрены законом.

Гражданское законодательство предусматривает следующие группы случаев признания сделок недействительными (пороки сделки): порок субъектного состава, порок воли или волеизъявления, порок содержания, порок формы сделки в случаях, предусмотренных законом³⁵.

Традиционно среди недействительных сделок выделяют ничтожные и оспоримые сделки (п. 1 ст. 166 ГК РФ).

Ничтожная сделка недействительна с момента ее совершения в силу закона. Ничтожная сделка не порождает юридических последствий независимо от факта признания ее недействительной судом. Заявление о недействительности ничтожной сделки может быть сделано ответчиком, и такое заявление может служить основанием для отказа в иске независимо от истечения срока исковой давности для признания этой сделки недействительной (п. 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25)³⁶. Согласно п. 4 ст. 166 ГК РФ суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов и в иных, предусмотренных законом случаях.

Закон ограничивает случаи, при которых допускается предъявление требования о признании недействительной ничтожной сделки без предъявления требований о применении последствий ее недей-

³⁵ Гражданское право: учеб. В 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 1. С. 263.

³⁶ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

ствительности: такое требование может быть удовлетворено, только если истец имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

Право требовать применения последствий ничтожной сделки принадлежит сторонам сделки и иным лицам в случаях, указанных в законе (п. 3 ст. 166 ГК РФ). Иск лица, не являющегося стороной ничтожной сделки, о применении последствий ее недействительности может быть удовлетворен, если законом не установлен иной способ защиты права этого лица и его защита возможна лишь путем применения последствий недействительности ничтожной сделки (п. 78 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25).

Оспоримая сделка недействительна с момента ее признания судом недействительной по основаниям, предусмотренным в законе. До момента признания оспоримой сделки недействительной она считается действительной и порождает юридические последствия. В отличие от ничтожных сделок последствия недействительности оспоримой сделки не могут применяться до момента вступления в законную силу судебного решения о признании сделки недействительной. Суд не имеет права самостоятельно оценить оспоримую сделку как недействительную: соответствующее требование должно быть предъявлено уполномоченным лицом и удовлетворено судом.

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки, третьим лицом (если сделка совершена в пользу третьего лица), иными лицами, указанными в законе (п. 2 ст. 166 ГК РФ). По общему правилу лицо, оспаривающее сделку, должно доказать, что такая сделка нарушает права или охраняемые законом интересы лица, в том числе влечет неблагоприятные для него последствия.

Правом оспаривать сделку могут воспользоваться только добросовестные лица. В соответствии с законом сторона, из поведения которой явствует ее воля сохранить силу сделки, не вправе оспаривать сделку по основанию, о котором эта сторона знала или должна была знать при проявлении ее воли (абз. 4 п. 2 ст. 166 ГК РФ). В качестве примера проявления такой воли может выступить исполнение

договорных обязательств. Для этой стороны сделка более не является оспоримой по тому основанию, о котором этой стороне известно (или должно быть известно). Кроме того, недобросовестным также считается лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки после признания этой сделки недействительной (абз. 2 п. 1 ст. 167 ГК РФ).

Согласно п. 5 ст. 166 ГК РФ заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно, в частности, если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки. Соответствующее поведение стороны может быть квалифицировано судом как выходящее за пределы осуществления гражданских прав с учетом положений ст. 10 ГК РФ.

Абзацем 2 п. 1 ст. 167 ГК РФ предусмотрено, что лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно. Таким образом, до момента признания такой сделки недействительной лицо считается действующим добросовестно, а добросовестность стороны сделки закон связывает с ее осведомленностью о наличии оснований для признания сделки недействительной.

2.2.1. Последствия недействительности сделки и части сделки

По общему правилу *недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения* (п. 1 ст. 167 ГК РФ).

Наиболее важным последствием недействительности сделок является *двусторонняя реституция*, правила которой предусматривают обязанность каждой из сторон недействительной сделки вернуть другой стороне все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре — возместить его рыночную стоимость (п. 2 ст. 167 ГК). Суд по общему правилу обязан разрешить вопрос о возврате всего полученного по недействительной сделке

одновременно с признанием сделки недействительной. Двусторонняя реституция применяется независимо от основания признания сделки недействительной.

Исключениями из правила о двусторонней реституции является, во-первых, норма ст. 169 ГК РФ, которая предусматривает право суда в случае умышленных действий сторон взыскать в доход Российской Федерации все полученное по сделке, совершенной с целью, противной основам правопорядка или нравственности, или применить иные последствия, установленные законом. Во-вторых, двусторонняя реституция не применяется к мнимым сделкам.

Кроме того, если двусторонняя реституция нарушает права третьих лиц, ее применение в качестве последствия недействительной сделки не допускается. Суд вправе не применять последствия недействительности сделки лишь в том случае, если их применение будет противоречить основам правопорядка или нравственности (п. 4 ст. 167 ГК).

Переданное по недействительной сделке имущество подлежит возврату именно по правилам реституции. Применение к таким правоотношениям норм о виндикации имущества недопустимо.

Последствием совершения недействительной сделки также является обязанность *возместить убытки*, причиненные в связи с совершением и исполнением недействительной сделки в случаях, предусмотренных законом. Так, если дееспособная сторона знала о том, что другая сторона не могла совершить сделку по основаниям, указанным в ст.ст. 171–172, 175–177 ГК, то на дееспособную сторону возлагается обязанность возместить реальный ущерб. Кроме того, если при совершении сделки сторона действовала умышленно и недобросовестно (ст. 179 ГК), то на нее ложится обязанность возместить в полном объеме убытки, причиненные потерпевшему. На недобросовестную сторону также ложится риск случайной гибели предмета сделки.

В отношении оспоримых сделок предусмотрено, что суд, признавая сделку недействительной, прекращает ее действие на будущее время, если из существа оспоримой сделки вытекает, что она может быть прекращена лишь на будущее время (п. 3 ст. 167 ГК РФ).

Предусмотренные законом последствия недействительности сделки могут применяться только к сторонам этой сделки.

В соответствии со ст. 180 ГК РФ недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части. Если часть сделки, которая признана недействительной, отражает существенные условия всей сделки, то недействительной будет являться вся сделка, так как действительные положения договора сделку не образуют. В то же время в законодательстве содержатся нормы, которые прямо свидетельствуют о независимости действия условий договора о претензионном порядке разрешения спора и об арбитражной (третейской) оговорке от решения вопроса о действительности остальных положений сделки.

В 2015 г. ГК РФ был дополнен ст. 431.1 «Недействительность договора», нормы которой были анонсированы в Концепции развития гражданского законодательства России.

В п. 1 указанной статьи закреплено общее правило о том, что положения ГК РФ о недействительности сделок применяются к договорам постольку, поскольку иное не установлено правилами об отдельных видах договоров и данной статьей.

В качестве *первого изъятия* из положений § 2 гл. 9 части первой ГК РФ устанавливается запрет требовать признания договора недействительным, адресованный стороне, которая приняла от контрагента исполнение по договору, связанному с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и при этом полностью или частично не исполнила свое обязательство.

Исключениями из установленного п. 2 ст. 431.1 ГК РФ правила являются следующие случаи.

Во-первых, это случаи признания договора недействительным по основаниям, предусмотренным ст.ст. 173, 178–179 ГК РФ. Во-вторых, это случаи, когда предоставленное другой стороной исполнение связано с заведомо недобросовестными действиями этой стороны.

В качестве *второго изъятия* из общих положений о недействительности сделок выступает норма о том, что в случае признания недействительным по требованию одной из сторон договора, кото-

рый является оспоримой сделкой и исполнение которого связано с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, общие последствия недействительности сделки применяются постольку, поскольку иные последствия недействительности договора не предусмотрены соглашением сторон, заключенным после признания договора недействительным и не затрагивающим интересов третьих лиц, а также не нарушающим публичных интересов.

Список рекомендуемой литературы

Богданова Е.Е. Новеллы гражданского законодательства о недействительности сделок с позиции добросовестности // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 8. С. 80–86.

Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. М.: Статут, 2016. 431 с.

Егоркин С.Н. Некоторые процессуальные аспекты признания недействительности части сделки. Комментарий к Определению ВС РФ от 08.12.2015 № 301-ЭС15-11442 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 3. С. 4–7.

Поваров Ю.С. Особенности недействительности предпринимательского договора // Юрист. 2016. № 8. С. 9–14.

Скловский К.И. Сделка и ее действие (3-е издание). Комментарий главы 9 ГК РФ (понятие, виды и форма сделок. Недействительность сделок) // СПС КонсультантПлюс.

Материалы судебной практики

Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой

Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС Консультант-Плюс.

Контрольные вопросы

1. Какие основные изменения в правовом регулировании недействительности сделок имели место после 1 сентября 2013 г.?
2. В каких случаях сторона не вправе предъявлять требование о признании сделки недействительной?
3. В каких случаях суд вправе применять последствия недействительности ничтожной сделки по собственной инициативе?
4. Какие нормы главы 9 ГК РФ раскрывают содержание принципа добросовестности участников гражданских правоотношений?
5. Каким образом нормы о форме договора влияют на действительность договора?

Практические задания

1. Составьте и заполните таблицу «Круг лиц, которые могут предъявлять требование о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки».
2. Заполните таблицу «Применение принципа “эстоппель” при оспаривании сделок и применении последствий их недействительности».

Понятие и содержание принципа «эстоппель» (далее — ПЭ)	
Закрепление ПЭ в международном праве	
Нормы ГК РФ, закрепляющие ПЭ	
ПЭ при оспаривании сделки	
ПЭ при оспаривании договора	
Случаи, когда применения ПЭ не допускается при оспаривании договоров	

2.3. Отдельные виды ничтожных и оспоримых договоров

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (п. 2 ст. 168 ГК).

Посягательство на публичные интересы в правоприменительной практике рассматривается как действия, направленные против интересов неопределенного круга лиц, безопасности жизни и здоровья граждан, обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды.

Кроме того, по смыслу п. 2 ст. 168 ГК РФ сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы (п. 75 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25).

В соответствии со ст. 169 ГК РФ ничтожна сделка, *совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности*, т.е. сделка, нарушающая основополагающие начала российского правопорядка, принципы общественной, политической и экономической организации общества, его нравственные устои.

Признаками таких сделок является умышленное поведение хотя бы одной из сторон договора, а также заведомо противоречащие основам правопорядка или нравственности цель и ожидаемый правовой результат от совершения сделки.

Кроме применения двусторонней реституции (ст. 167 ГК РФ), в случаях, предусмотренных законом, суд может взыскать в доход Российской Федерации все полученное по такой сделке сторонами, действовавшими умышленно, или применить иные последствия, установленные законом.

К числу ничтожных сделок традиционно относятся *мнимые и ничтожные сделки* (ст. 170 ГК РФ).

Мнимые сделки совершаются лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия. Целью совершения такой сделки не является возникновение у сторон прав и обязанностей или достижение правового результата заключения договора. Мнимые сделки заключаются, например, с целью уклонения от обращения взыскания на имущество, уменьшения налогооблагаемой базы и т.д. При этом не имеет значения факт подписания документов (например, акта приема-передачи) или факт государственной регистрации сделки. Совершая мнимую сделку, стороны не намерены в действительности ее исполнять или требовать ее исполнения.

Притворная сделка — это сделка (или несколько сделок), которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях. Сделка, которая прикрывает другую сделку, является ничтожной. Прикрываемая сделка подлежит правовой оценке с учетом ее существа и содержания. Прикрываемая сделка может быть также признана недействительной по основаниям, установленным специальными законами (п. 87 Постановления Пленума ВС РФ № 25). Притворность — признак, который характеризует поведение всех участников сделки; намерения лишь одной стороны для заключения притворной сделки недостаточно.

Ничтожны сделки, совершенные недееспособными лицами.

В соответствии со ст. 171 ГК РФ ничтожна сделка, совершенная гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства.

Согласно ст. 172 ГК РФ ничтожны сделки, совершенные несовершеннолетними до достижения ими возраста 14 лет (кроме мелких бытовых сделок и сделок, которые малолетние вправе совершать в соответствии со ст. 28 ГК РФ).

Дополнительные последствия заключения таких сделок: дееспособная сторона сделки обязана возместить другой стороне понесенный ею реальный ущерб, если дееспособная сторона знала или должна была знать о недееспособности другой стороны. Вместе с тем такие сделки могут быть признаны судом действительными по иску родителей, усыновителей или опекунов, если сделка совершена к выгоде недееспособного лица.

Сделка, совершенная с нарушением запрета или ограничения распоряжения имуществом, ничтожна (ст. 174.1 ГК РФ). Указанная норма применяется, если запрет или ограничение распоряжения имуществом установлены законом, в частности законодательством о банкротстве.

Сделка является ничтожной в той части, в какой она предусматривает распоряжение таким имуществом. Однако если сделка не была бы совершена без части, касающейся распоряжения имуществом, то она является ничтожной полностью согласно ст. 180 ГК РФ.

Сделка, совершенная с нарушением запрета на распоряжение имуществом должника, наложенного в установленном порядке в пользу его кредитора или иного управомоченного лица, не препятствует реализации прав указанных лиц, которые обеспечивались запретом, за исключением случаев, если приобретатель имущества не знал и не должен был знать о запрете (п. 2 ст. 174.1 ГК РФ). Если объектом сделки является недвижимое имущество, то с момента внесения в единый государственный реестр сведений об аресте имущества презюмируется осведомленность приобретателя имущества о наложенном запрете.

Добросовестность приобретения имущества является основанием для освобождения имущества от ареста независимо от того, совершена такая сделка до или после вступления в силу решения суда, которым удовлетворены требования кредитора или иного управомоченного лица, обеспечиваемые арестом.

Основания ничтожности сделок установлены не только нормами гл. 9 ГК РФ, но и иными законами. Например, является ничтожным соглашение о переводе должником своего долга на другое лицо при отсутствии согласия кредитора (п. 2 ст. 391 ГК). Ничтожным является кредитный договор или договор банковского вклада, заключенный с нарушением требования о его письменной форме (ст. 820; п. 2 ст. 836 ГК). Ничтожна сделка купли-продажи государственного или муниципального имущества, если у покупателя отсутствует право на приобретение такого имущества (п. 4 ст. 5 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»³⁷).

³⁷ Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О приватизации государственного и муниципального имущества» // СПС КонсультантПлюс.

В соответствии с п. 1 ст. 168 ГК РФ *оспорима сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта*, за исключением случаев, когда такая сделка посягает на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц.

В целях оспаривания сделки в связи с ее незаконностью к понятию «иной правовой акт» не относятся акты органов государственной власти субъектов РФ, акты органов местного самоуправления, локальные акты организаций.

Согласно ст. 173 ГК РФ является оспоримой *сделка, совершенная юридическим лицом в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в его учредительных документах*. С соответствующим иском может обратиться сама организация, ее учредитель (участник) или иное лицо, в интересах которого установлено ограничение. Обязательными условиями для признания сделки недействительной являются, во-первых, указание на цели деятельности организации в ее учредительных документах, во-вторых, тот факт, что другая сторона сделки знала или должна была знать о таком ограничении.

Сделка, совершенная без согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, необходимость получения которого предусмотрена законом, также является оспоримой (ст. 173.1 ГК).

Форма согласия, которое необходимо получить, может быть прямо установлена законом (но не подзаконным актом). При этом согласно п. 3 ст. 157.1 ГК РФ согласие на совершение сделки может быть как предварительным, так и последующим (одобрение).

Право оспаривать такую сделку принадлежит лицу, чье согласие на совершение сделки требуется в соответствии с законом, а также иным лицам, прямо указанным в законе (например, лицам, участвующим в деле о банкротстве).

Сделка может быть оспорена, если другая сторона сделки знала или должна была знать об отсутствии на момент совершения сделки необходимого согласия такого лица или такого органа. Данное обстоятельство подлежит обязательному доказыванию в суде.

Следует помнить, что законом могут быть предусмотрены иные последствия отсутствия согласия на совершение сделки: ничтожность сделки, обязанность возместить убытки и т.д.

Согласно п. 3 ст. 173.1 ГК РФ лицо, давшее необходимое в силу закона согласие на совершение оспоримой сделки, не вправе оспаривать ее по основанию, о котором это лицо знало или должно было знать в момент выражения согласия.

Является оспоримой сделка, совершенная с нарушением представителем или органом юридического лица условий осуществления полномочий либо интересов представляемого или интересов юридического лица (ст. 174 ГК).

В соответствии с п. 1 ст. 174 ГК РФ оспорима сделка, совершенная за пределами предоставленных полномочий. Оспаривание сделки допускается, если другая сторона сделки знала или должна была знать об указанных ограничениях.

С соответствующим иском может обратиться лицо, в интересах которого установлены ограничения (если ограничения содержатся в учредительных документах, то истцом может выступать юридическое лицо).

При этом сделка не может быть признана недействительной как совершенная с нарушением условий осуществления полномочий, если лицо, в интересах которого установлены ограничения, впоследствии одобрило ее.

В соответствии с п. 2 ст. 174 ГК РФ оспорима сделка, совершенная в ущерб интересам представляемого. В качестве ущерба могут приниматься во внимание материальные потери, а равно нарушение иных охраняемых законом интересов (умаление деловой репутации и пр.).

Во-первых, сделка может быть признана недействительной, когда вне зависимости от наличия обстоятельств, свидетельствующих о сговоре либо об иных совместных действиях представителя и другой стороны сделки, представителем совершена сделка, причинившая представляемому явный ущерб. О наличии явного ущерба свидетельствует совершение сделки на заведомо и значительно невыгодных условиях. Контрагент по сделке должен был знать о наличии явного ущерба, если это было очевидно для любого участника сделки в момент ее заключения.

По этому основанию сделка не может быть признана недействительной, если имели место обстоятельства, позволяющие считать ее экономически оправданной.

Во-вторых, сделка может быть признана недействительной, если установлено наличие обстоятельств, которые свидетельствовали о сговоре либо об иных совместных действиях представителя и другой стороны сделки в ущерб интересам представляемого.

Истцами по таким делам могут быть представляемый, юридическое лицо, а в случаях, предусмотренных законом, — иное лицо или орган, действующие в их интересах.

Оспоримыми являются *сделки, совершенные лицами в возрасте от 14 до 18 лет, лицами, ограниченными в дееспособности, а также лицами, не способными понимать значение своих действий или руководить ими.*

Если несовершеннолетний гражданин совершил сделку, выходящую за пределы его дееспособности, установленные ст. 26 ГК РФ, такая сделка может быть оспорена по иску родителей, усыновителей или попечителя (ст. 175 ГК РФ). Эти правила не распространяются на сделки несовершеннолетних, ставших полностью дееспособными.

По правилам ст. 176 ГК РФ по иску попечителя может быть признана недействительной сделка по распоряжению имуществом, совершенная без согласия попечителя гражданином, ограниченным судом в дееспособности. Сделка не может быть оспорена, если она совершена гражданином с соблюдением норм ст. 30 ГК РФ.

В ст. 177 ГК РФ содержатся правила, которые позволяют оспаривать сделки, на момент совершения которых лицо не было лишено дееспособности или ограничено в дееспособности, но находилось в особом состоянии, в котором не могло понимать значение своих действий или руководить ими. В том числе могут быть оспорены сделки лиц, которые впоследствии были ограничены в дееспособности или признаны недееспособными, если установлено, что основания для признания лица ограничено дееспособным или для признания лица недееспособным имели место в момент совершения сделки (п.п. 2–3 ст. 177 ГК РФ).

В случае оспаривания сделки, совершенной лицом, впоследствии ограниченным судом в дееспособности, доказыванию подлежит тот факт, что в момент совершения сделки гражданин не был способен

понимать значение своих действий или руководить ими. Кроме того, другая сторона сделки знала или должна была знать об этом.

В соответствии со ст. 178 ГК РФ может быть оспорена *сделка, совершенная под влиянием существенного заблуждения*. Заблуждение признается существенным, если будет доказано, что в отсутствие такого представления об обстоятельствах, имеющих значение для сделки, сторона вообще бы не совершила такую сделку. Право оспаривать такую сделку принадлежит стороне, действовавшей под влиянием заблуждения.

Не признается существенным заблуждение относительно мотивов сделки, сроков или места ее исполнения и т.п. В п. 2 ст. 178 ГК приведен примерный перечень условий, при которых заблуждение предполагается существенным:

- 1) сторона допустила очевидные оговорку, опечатку и т.п.;
- 2) сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные;
- 3) сторона заблуждается в отношении природы сделки;
- 4) сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой;
- 5) сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку.

Правила ст. 178 ГК РФ не применяются в следующих случаях. Во-первых, если другая сторона выразит согласие на сохранение силы сделки на тех условиях, из представления о которых исходила сторона, действовавшая под влиянием заблуждения. В таком случае суд, отказывая в признании сделки недействительной, указывает в своем решении эти условия сделки (п. 4 ст. 178 ГК РФ). Во-вторых, если заблуждение, под влиянием которого действовала сторона сделки, было таким, что его не могло бы распознать лицо, действующее с обычной осмотрительностью и с учетом содержания сделки, сопутствующих обстоятельств и особенностей сторон (п. 5 ст. 178 ГК РФ).

Дополнительные последствия признания сделки недействительной.

Если заблуждение возникло вследствие обстоятельств, за которые отвечает сторона сделки, другая сторона вправе требовать возмещения причиненных ей убытков. Недобросовестный участник сделки также лишается права требовать возмещения реального ущерба, причиненного этой стороне в связи с признанием сделки недействительной.

Если существенное заблуждение стороны не связано с поведением другой стороны договора, сторона, по иску которой сделка признана недействительной, обязана возместить другой стороне причиненный ей вследствие этого реальный ущерб, за исключением случаев, когда другая сторона знала или должна была знать о наличии заблуждения, в том числе если заблуждение возникло вследствие зависящих от нее обстоятельств (п. 6 ст. 178 ГК РФ).

Сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств, может быть оспорена по иску потерпевшей стороны (ст. 179 ГК).

Для признания таких сделок недействительными требуется установление фактов умышленного недобросовестного и (или) противоправного поведения стороны договора.

Обманом признается сообщение информации, не соответствующей действительности, а также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота (п. 99 Постановления Пленума ВС РФ № 25). Правовое значение имеет причинно-следственная связь между фактом обмана и фактом заключения договора.

Насилие и угроза представляют собой противоправные действия. Статья 179 Уголовного кодекса РФ предусматривает уголовную ответственность за принуждение к совершению сделки или отказ от ее совершения. Насилие или угроза могут исходить от третьих лиц, но при этом сторона сделки должна знать, что к другой стороне применялось насилие или угроза.

Дополнительным последствием признания такой сделки недействительной является обязанность стороны возместить убытки, причиненные потерпевшему (п. 4 ст. 179 ГК РФ). Закон также возлагает риск случайной гибели предмета сделки на сторону, не являющуюся потерпевшей.

Пункт 3 ст. 179 ГК РФ позволяет потерпевшему предъявлять иск о признании недействительной кабальной сделки. *Кабальная сделка* — это сделка на крайне невыгодных условиях (например, установление чрезмерно высокой цены сделки), которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств, чем и воспользовалась другая сторона.

Основания для признания сделок недействительными содержатся также в специальном законодательстве. Например, в соответствии с законодательством в обществах с ограниченной ответственностью и об акционерных обществах могут быть оспорены крупные сделки и сделки с заинтересованностью.

Список рекомендуемой литературы

Алексеев А.Н., Краснов Д.Д. Соотношение ничтожных и оспоримых сделок по российскому гражданскому праву // Российский судья. 2016. № 4. С. 16–19. № 5. С. 13–17.

Груздев В.В. Последствия отчуждения имущества собственника неуправомоченным лицом // Юрист. 2016. № 11. С. 37–41.

Карапетов А.Г., Тузов Д.О. Сделки, совершенные в противоречии с императивными нормами закона, в контексте новой редакции ст. 168 ГК РФ // Вестник гражданского права. 2016. № 5. С. 14–67.

Кириченко О.В. и др. Правовые аспекты согласия на совершение сделки // Юрист. 2016. № 20. С. 9–12.

Савранская Д.Д. Кабальные сделки (часть первая) // Вестник гражданского права. 2016. № 5. С. 110–130.

Скловский К.И. Сделка и ее действие (3-е издание). Комментарий главы 9 ГК РФ (понятие, виды и форма сделок. Недействительность сделок) // СПС КонсультантПлюс.

Материалы судебной практики

Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи

с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 10.12.2013 № 162 «Обзор практики применения арбитражными судами статей 178 и 179 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

Контрольные вопросы

1. Каковы критерии признания сделки ничтожной и оспоримой в соответствии со ст. 168 ГК РФ?

2. Каковы общие и дополнительные (специальные) последствия недействительности оспоримых и ничтожных сделок?

Практические задания

1. Проанализируйте содержание ст. 169 ГК РФ в действующей редакции и укажите, каким образом изменится правоприменительная практика по делам о применении последствий недействительности сделок, совершенных с целью, противной основам правопорядка или нравственности.

2. Решите задачи.

Задача 1

ООО «Ромашка» обратилось в суд с иском к ИП Иванову А.А. о взыскании задолженности по заключенному между сторонами договору аренды. В отзыве на иск Ответчик возражал против удовлетворения предъявленных требований на том основании, что вступившим в законную силу решением суда указанный договор аренды признан недействительным. По мнению ИП Иванова А.А. правовые основания для взыскания арендной платы по договору отсутствуют. Истец на иске настаивал, в качестве доказательства своих требований

представил договор аренды, акт приема-передачи имущества, платежные документы об оплате аренды в течение первых шести месяцев после заключения договоров, акты сверки взаимных расчетов, подписанные сторонами.

1. Решите спор при условии:

- а) если договор аренды признан судом ничтожной сделкой;*
- б) если договор аренды признан судом оспоримой сделкой.*

Задача 2

ИП Казаков И.Н. обратился в суд с иском к ИП Сергееву А.В. и Администрации г. Энска о признании недействительным договора аренды земельного участка. В качестве обоснования исковых требований истец указал, что договор заключен без размещения информации о предоставлении участка в аренду в СМИ, чем были нарушены не только законные интересы истца, но и земельное и конкурентное законодательство. Ответчики признали факт нарушения публичной процедуры при сдаче участка в аренду, однако возражали против иска на том основании, что у ИП Казакова И.Н. отсутствует правовой интерес на оспаривание данного договора.

1. Какое решение примет суд, если будет установлено:

- а) что до заключения спорного договора земельный участок находился в пользовании ИП Сергеева А.В. на основании другого договора;*
- б) до заключения спорного договора участок не использовался и ИП Казаков И.Н. дважды обращался в Администрацию с заявлением о предоставлении его в аренду, но получил отказ.*

Задача 3

ООО «Пламя» обратилось в суд с иском о признании недействительным договора поставки оборудования, заключенного между АО «Цветок» и ООО «Лютик». Истец указывал, что ранее во исполнение судебного акта по заявлению ООО «Пламя» судебным приставом-исполнителем был наложен арест на данное оборудование. Оспариваемый договор заключен с нарушением запрета на отчуждение имущества должника и лишает истца возможности исполнить вступивший в законную силу судебный акт.

1. Какое решение примет суд?

Задача 4

ИП Петров К.К. обратился в суд с иском к ООО «Технология» о взыскании задолженности по оплате имущества по договору купли-продажи нежилого помещения, заключенному между сторонами 30.07.2013. ООО «Технология» возражала против иска, предъявило в суд встречный иск о признании договора незаключенным на том основании, что в договоре содержится условие о его обязательной государственной регистрации. Как указало Общество во встречном иске, договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на имущество и сделок с ним, не зарегистрирован.

1. Какое решение примет суд по основному и встречному иску?

2. Изменится ли решение задачи, если договор купли-продажи заключен 01.08.2013?

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

3.1. Особенности договорной ответственности в коммерческом обороте

3.1.1. Функции и условия наступления гражданско-правовой ответственности

Основная цель, суть гражданско-правовой ответственности состоит в том, чтобы возместить участнику имущественного оборота материальные потери, причиненные правонарушением, неисполнением или ненадлежащим исполнением договорного обязательства³⁸. Вследствие этого *компенсационная функция*, действие которой направлено на восстановление имущественной сферы потерпевшего, является основной функцией гражданско-правовой ответственности.

Наряду с компенсационной, гражданско-правовая ответственность выполняет также *превентивную функцию*, заключающуюся в предостережении должника и других субъектов от совершения нарушения, *стимулирующую функцию*, побуждающую участников договорных отношений к надлежащему поведению³⁹.

Гражданско-правовая ответственность основана на принципе полноты возмещения причиненного вреда или убытков. Лицо, причинившее убытки, по общему правилу должно возместить их в полном объеме, включая как реальный ущерб, так и неполученные доходы (п. 2 ст. 393 ГК). Данный принцип обусловлен главенствующей ролью компенсационной функции в гражданском обороте.

³⁸ Кулагин М.И. Избранные труды. М.: Статут, 1997. С. 279.

³⁹ См., например: Пугинский Б.И. Коммерческое право России. М.: Юрайт-М, 2000. С. 265; Гражданское право: учеб. / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Издательство БЕК, 1998. С. 432.

Для привлечения стороны, нарушившей договор, к имущественной ответственности необходимы общие условия, при которых наступает гражданско-правовая ответственность. К ним относятся:

- *противоправный характер поведения (действий или бездействия) лица, на которое предполагается наложить ответственность;*
- *наличие у потерпевшего лица вреда или убытков;*
- *причинная связь между противоправным поведением нарушителя и наступившими вредоносными последствиями;*
- *вина правонарушителя.*

Отсутствие хотя бы одного из указанных условий по общему правилу исключает применение гражданско-правовой ответственности. Вместе с тем из этого правила есть ряд исключений. Наиболее распространены такие исключения в сфере предпринимательской деятельности.

3.1.2. Особенности договорной ответственности в коммерческом обороте

Основной особенностью гражданско-правовой ответственности в сфере предпринимательства является отказ от принципа вины как одного из основных условий такой ответственности. Так, в соответствии с п. 3 ст. 401 ГК в обязательствах, возникающих при осуществлении предпринимательской деятельности, сторона, не исполнившая лежащую на ней обязанность должным образом, несет имущественную ответственность перед контрагентом не только при наличии своей вины в возникновении убытков, но и при их появлении в результате случайных обстоятельств, если иное не установлено законом или договором.

Предприниматель — профессиональный участник имущественного оборота, и к нему предъявляются повышенные требования заботливости и осмотрительности в делах.

В то же время ответственность, не зависящая от вины, не означает абсолютную, безграничную ответственность предпринимателя за причиненный убыток. Он может быть освобожден от ответственности, если докажет действие непреодолимой силы или наличие вины потерпевшего.

Кроме того, по обязательствам, связанным с определенным родом деятельности, ответственность наступает в соответствии с общими принципами. Так, производитель сельскохозяйственной продукции, не исполнивший обязательство либо ненадлежащим образом исполнивший обязательство, несет ответственность при наличии его вины (ст. 538 ГК РФ). По соглашению сторон в договор подряда может быть включено условие об освобождении причинителя убытков от ответственности в случае отсутствия его вины в нарушении договора (ст. 723 ГК РФ).

Отказ от принципа вины как одного из основных условий гражданско-правовой ответственности повлек за собой отступление от принципа полного возмещения вреда. По отдельным видам обязательств и по обязательствам, связанным с определенным родом деятельности, законом может быть установлена *ограниченная ответственность* (п. 1 ст. 400 ГК).

Характерным примером законодательного ограничения ответственности является ответственность перевозчика в транспортном праве. Прежде всего ограничения касаются возмещения потерпевшему упущенной выгоды. Так, в соответствии со ст. 796 ГК РФ перевозчик отвечает за ущерб, причиненный утратой, недостачей или повреждением груза или багажа, только в размере стоимости утраченного или недостающего груза или багажа (при повреждении — в размере суммы, на которую понизилась их стоимость). То есть упущенная выгода возмещению не подлежит.

К тому же законодательно устанавливается максимальный предел имущественной ответственности перевозчика. Так, согласно ч. 1 ст. 119 Воздушного кодекса РФ за утрату, недостачу или повреждение (порчу) багажа, груза, принятых к воздушной перевозке без объявления ценности, перевозчик несет ответственность в размере их стоимости, но не более чем в размере двух установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда за килограмм веса багажа или груза.

Участникам договорных отношений также предоставлена возможность уменьшать в договоре размер ответственности, установленной законом (п. 1 ст. 15). Однако для отдельных видов обязательств

законом может быть установлен запрет таких соглашений. В частности, согласно ст. 122 КВВТ РФ соглашения перевозчиков с грузоотправителями, имеющие целью ограничение установленной законом ответственности и освобождение от нее, считаются ничтожными.

Развитие института безвиновной ответственности явилось основой для широкого применения страхования гражданской ответственности. Для потерпевшего страхование ответственности причинителя ущерба создает практически абсолютную гарантию получения компенсации, причем, как правило, без обременительной процедуры. Лицу, деятельность которого может причинить имущественный ущерб другим лицам, страхование дает возможность ограничить свои расходы в случае выплаты компенсации заранее определенными суммами (страховыми платежами)⁴⁰.

Статья 933 ГК РФ предусматривает возможность заключения договора страхования предпринимательского риска, под которым в соответствии со ст. 929 ГК понимается риск убытков из-за нарушения своих обязательств контрагентами предпринимателя или изменения условий этой деятельности по не зависящим от предпринимателя обстоятельствам.

Вместе с тем в случаях, установленных законом, страхование имущественной ответственности участников коммерческого оборота является обязательным. Согласно ст. 134 Воздушного кодекса РФ перевозчик обязан страховать ответственность перед грузовладельцем или грузоотправителем за утрату, недостачу или повреждение (порчу) груза.

Таким образом, мы рассмотрели особенности правового режима ответственности в коммерческом обороте, обусловленные отказом от принципа вины. Однако необходимо отметить, что предприниматель может быть привлечен к ответственности за нарушение договора и при отсутствии других общих оснований гражданско-правовой ответственности.

Ответственность за нарушение договорных обязанностей в коммерческом обороте может наступать независимо от наличия убыт-

⁴⁰ Кулагин М.И. Указ. соч. С. 282–283.

ков. Так, просрочка в передаче товара по договору поставки может повлечь применение предусмотренного договором штрафа независимо от того, появились в результате убытки у приобретателя или нет. Однако, как справедливо отмечает Е.А. Суханов, такие случаи являются исключительными, ибо компенсаторная направленность и имущественный характер ответственности в гражданском праве предполагают ее применение главным образом в случаях возникновения имущественного вреда (убытков)⁴¹.

При отсутствии необходимости доказывать убытки отпадает также необходимость обоснования причинной связи между противоправным поведением нарушителя и наступившими вредоносными последствиями. Это обстоятельство является очень важным, поскольку взаимозависимость между понесенными убытками и неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по предпринимательскому договору доказать не так просто. Достаточно трудно установить, в какой мере убытки вызваны недопоставкой контрагента, а в какой являются следствием собственных просчетов. Задача еще более усложняется, если предприниматель терпит убытки сразу от нескольких контрагентов. Определить «долю» каждого причинителя практически невозможно.

К тому же убыточные последствия вредоносных действий могут проявиться через длительный промежуток времени, что еще больше затрудняет установление причинной связи.

Что касается условия противоправности поведения нарушителя договора, то здесь можно указать следующее. В договорном праве действует большое число диспозитивных норм, допускающих определение прав и обязанностей сторон по их выбору. В связи с чем основанием для договорной ответственности во многих случаях является не нарушение правовых норм как таковых, а нарушение условий договора, не противоречащих законодательным предписаниям.

Самым востребованным способом защиты нарушенных прав в сфере предпринимательской деятельности является взыскание

⁴¹ Гражданское право: учеб. В 2 т. / отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство БЕК, 1998. Т. 1. С. 443.

неустойки. Данная мера воздействия на нарушителя аккумулирует в себе основные особенности ответственности в коммерческом обороте. Как указывал М.И. Кулагин, неустойка есть разновидность безвиновной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств⁴². К этому можно добавить, что при взыскании неустойки потерпевшая сторона должна доказывать не только вину контрагента, но и наличие убытков, а следовательно, обосновывать их размер и причинную связь между возникновением убытков и действиями нарушителя.

Исследуя особенности имущественной ответственности в коммерческом обороте, необходимо также отметить возможность привлечения предпринимателя к повышенной имущественной ответственности (взыскание убытков в полной сумме сверх неустойки). Такая возможность согласно п. 1 ст. 394 ГК РФ может быть предусмотрена законом или договором.

Так, согласно п. 1 ст. 120 КВВТ РФ за неправильное указание в транспортной накладной наименования груза, особых отметок, а также за несоблюдение необходимых при перевозке груза мер предосторожности, за предъявление запрещенного для перевозки груза или за неправильное указание свойств груза с грузоотправителя взыскивается штраф в размере пятикратной платы за перевозку такого груза на все расстояние его перевозки независимо от возмещения вызванных данным обстоятельством убытков перевозчика⁴³.

Вместе с тем, как справедливо отмечает Е.А. Суханов, размер гражданско-правовой ответственности не должен превышать сумму убытков, поскольку даже полная компенсация потерпевшему не предполагает его обогащения вследствие правонарушения⁴⁴. Основной функцией гражданско-правовой ответственности является компенсационная функция, которая должна отражать соразмерность применяемых мер ответственности и вызванных правонарушени-

⁴² Кулагин М.И. Указ. соч. С. 281.

⁴³ Такой же размер имущественной ответственности грузоотправителя установлен ст. 98 Устава Железнодорожного транспорта РФ.

⁴⁴ Гражданское право: учеб. В 2 т. / отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство БЕК, 1998. Т. 1. С. 454.

ем убытков. Преувеличение значения предупредительной функции по сравнению с основной функцией восстановления имущественного положения потерпевшей стороны, на наш взгляд, является недопустимым.

Статья 332 ГК РФ предусматривает право договаривающихся сторон на увеличение размера законной неустойки⁴⁵. В то же время с целью предотвращения злоупотреблений участников оборота введена норма, предоставляющая суду право уменьшить неустойку, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства (ст. 333 ГК).

Таким образом, были рассмотрены основные особенности ответственности за нарушение договорных обязанностей в коммерческом обороте. Договорная ответственность за нарушение предпринимательского договора может наступать независимо от наличия вины и убытков. К основным особенностям договорной ответственности в сфере предпринимательства можно также отнести следующие: отступление от принципа полного возмещения вреда по обязательствам, связанным с определенным родом деятельности; установление предельного размера возмещения; введение института обязательного страхования ответственности предпринимателя, осуществляющего деятельность, связанную с повышенным риском.

Список рекомендуемой литературы

Егорова М.А. Коммерческое право: учеб. для вузов. М.: РАНХиГС при Президенте РФ: Статут, 2013. 640 с.

Комаров А.С. Ответственность в коммерческом обороте. М.: Юрид. лит., 1991. 206 с.

Левшина Т.Л. Особенности ответственности за нарушение предпринимательского договора // Договоры в предпринимательской деятельности / отв. ред. Е.А. Павлодский, Т.Л. Левшина. М.: Статут, 2008. С. 70.

⁴⁵ Для отдельных видов обязательств может быть установлен запрет на такие соглашения.

Контрольные вопросы

1. Охарактеризуйте основные особенности ответственности за нарушение договоров в сфере предпринимательской деятельности.

3.2. Переговоры о заключении договора. Преддоговорная ответственность

Институт преддоговорной ответственности (*culpa in contrahendo*) введен в гражданское право России Федеральным законом от 08.03.2015 № 42-ФЗ⁴⁶. Соответствующие нормы закреплены в ст. 434.1 ГК РФ и регламентируют проведение переговоров о заключении договора. Помимо этого, в раздел III ГК РФ введен комплекс иных норм, имеющих отношение к переговорам.

Нормы указанной статьи распространяются на переговоры о заключении договора независимо от того, был ли заключен сторонами договор по результатам переговоров.

В качестве общего правила п. 1 ст. 434.1 ГК РФ устанавливает, что граждане и юридические лица свободны в проведении переговоров о заключении договора, самостоятельно несут расходы, связанные с их проведением, и не отвечают за то, что соглашение не достигнуто. При этом указано, что данные общие правила применяются постольку, поскольку иное не предусмотрено законом или договором.

Данные положения согласуются с п. 1 ст. 421 ГК, содержащим общие положения о свободе договора.

В ГК РФ закреплена обязанность сторон действовать добросовестно при вступлении в переговоры о заключении договора, в ходе их проведения и по их завершении.

Принцип добросовестности при ведении переговоров предполагает, что сторона, участвующая в переговорах, свободна проводить

⁴⁶ Федеральный закон от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

переговоры и не несет ответственности за недостижение согласия. Соответствующее толкование данного принципа вытекает из текста ст. 2.15 Принципов международных коммерческих договоров⁴⁷. При этом следует отметить, что законодательное определение добросовестного ведения переговоров отсутствует.

В Гражданском кодексе указано на недопустимость недобросовестного поведения сторон при вступлении в переговоры о заключении договора, в ходе их проведения и по их завершении. Закон содержит открытый перечень обстоятельств, свидетельствующих о недобросовестности:

- *вступление в переговоры о заключении договора или их продолжение при заведомом отсутствии намерения достичь соглашения с другой стороной;*
- *предоставление стороне неполной или недостоверной информации (в том числе умолчание об обстоятельствах, которые в силу характера договора должны быть доведены до сведения другой стороны);*
- *внезапное и неоправданное прекращение переговоров о заключении договора при таких обстоятельствах, при которых другая сторона переговоров не могла разумно этого ожидать.*

При этом при выявлении последних двух оснований действует презумпция недобросовестности стороны переговоров. В иных случаях при разрешении споров о нарушениях в ходе ведения переговоров добросовестность стороны предполагается. Как указал Верховный суд РФ, на истце лежит бремя доказывания того, что, вступая в переговоры, ответчик действовал недобросовестно с целью причинения вреда истцу (п. 19 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7)⁴⁸.

Сторона переговоров должна обеспечить *конфиденциальность информации, которая становится ей доступной в ходе переговоров.*

⁴⁷ Принципы международных коммерческих договоров (принципы УНИДРУА) (1 января 1994 г.) // Закон. 1995. № 12. С. 82–92.\

⁴⁸ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // СПС КонсультантПлюс.

Конфиденциальность информации — обязательное для выполнения лицом, получившим доступ к определенной информации, требование не передавать такую информацию третьим лицам без согласия ее обладателя (п. 7 ст. 2 Федерального закона «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»⁴⁹).

За недобросовестное ведение или прерывание переговоров наступает гражданско-правовая ответственность в виде *возмещения убытков*.

В п. 20 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 указывается, что при возмещении убытков нужно следовать общему правилу: потерпевший должен оказаться в положении, в котором находился бы, если бы не вступал в переговоры с недобросовестным контрагентом. Соответствующее толкование закона вытекает из содержания абз. 2 п. 2 ст. 393 ГК РФ.

К убыткам могут относиться расходы, понесенные в связи с ведением переговоров, расходы по приготовлению к заключению договора, а также убытки, понесенные в связи с утратой возможности заключить договор с третьим лицом.

Правом на возмещение убытков также обладает сторона, которая предоставила контрагенту конфиденциальную информацию в случае, если контрагент раскрыл такую информацию или использовал ее для своих целей. При этом не имеет правового значения, был ли по результатам переговоров заключен договор или нет. В случае разглашения конфиденциальной информации пострадавшая сторона также может потребовать пресечения разглашения конфиденциальной информации, в частности, в случае возникновения реальной угрозы нарушения указанного выше негативного обязательства (п. 6 ст. 393 ГК РФ).

Требование о возмещении убытков может быть заявлено также в случае, когда сторона отказывается заключить договор из-за того, что контрагент сообщил неполную или недостоверную информацию. Истцом в такой ситуации выступает дезинформированная сторона.

⁴⁹ Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (ред. от 19.12.2016) // СПС Консультант Плюс.

Помимо убытков, пострадавшая сторона также вправе потребовать возмещения вреда из деликтного обязательства по правилам гл. 59 ГК РФ «Обязательства вследствие причинения вреда».

Требование о возмещении убытков не может быть предъявлено к гражданам, признаваемым потребителями в соответствии с законодательством о защите прав потребителей (п. 6 ст. 434.1 ГК РФ).

ГК РФ предоставляет сторонам право заключить *соглашение о порядке ведения переговоров*.

Соглашение не может изменять императивные требования, содержащиеся в п.п. 1–4 ст. 434.1 ГК РФ. Условия соглашения о порядке ведения переговоров, ограничивающие ответственность за недобросовестные действия сторон соглашения, ничтожны.

Соглашение о порядке ведения переговоров может конкретизировать требования к добросовестному ведению переговоров, устанавливать порядок распределения расходов на ведение переговоров и иные подобные (т.е. относящиеся к переговорам) права и обязанности. Кроме того, соглашение может устанавливать неустойку за нарушение предусмотренных в нем положений.

В качестве норм, направленных на защиту интересов стороны на этапе заключения договора, также необходимо назвать положение ст. 431.2 ГК РФ «*Заверение об обстоятельствах*».

Сторона, которая при заключении договора дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора или для его исполнения, обязана возместить другой стороне, разумно полагававшейся на соответствующие заверения, причиненные этим убытки. Обязанность возместить убытки не зависит сама по себе от факта признания договора незаключенным или недействительным.

К числу обстоятельств, имеющих значение для заключения или исполнения договора, закон относит обстоятельства, относящиеся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, обстоятельства о финансовом состоянии стороны.

В соответствии с п.п. 2–3 ст. 431.2 ГК РФ добросовестная сторона, полагававшаяся на недостоверные заверения контрагента, также

вправе отказаться от договора, а в случае, когда такой договор был заключен под влиянием обмана или существенного заблуждения, вызванного недостоверными заверениями контрагента, вместо отказа от договора потребовать признания договора недействительным по правилам ст.ст. 178–179 ГК РФ.

Такие правовые последствия, как обязанность возместить убытки или уплатить неустойку, а также право на отказ от договора, применяются к стороне, давшей недостоверные заверения при осуществлении предпринимательской деятельности, а равно и в связи с корпоративным договором либо договором об отчуждении акций или долей в уставном капитале хозяйственного общества независимо от того, было ли ей известно о недостоверности таких заверений (п. 4 ст. 431.2 ГК РФ). Данная норма является диспозитивной и может быть изменена соглашением сторон. В указанных случаях предполагается, что сторона, предоставившая недостоверные заверения, знала, что другая сторона будет полагаться на такие заверения.

Список рекомендуемой литературы

Будылин С.Л. Деликт или нарушение договора? Заверения и гарантии в России и за рубежом // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 3. С. 96–133. № 4. С. 52–111.

Дегтярев С.Л., Боярский Д.А. Недобросовестное прекращение переговоров как основание гражданско-правовой ответственности // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. № 8. С. 50–54.

Демкина А.В. Преддоговорные споры // Российская юстиция. 2016. № 10. С. 10–13.

Малеина М.Н. Переговоры о заключении договора (понятие, правовое регулирование, правила) // Журнал российского права. 2016. № 10. С. 36–46.

Хохлов В.А. Юридически значимые заверения в гражданском праве России // Журнал российского права. 2016. № 2. С. 63–71.

Шмелев Р.В. Принцип добросовестности сторон и процесс заключения гражданско-правового договора в гражданском праве РФ // СПС КонсультантПлюс.

Материалы судебной практики

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» // СПС КонсультантПлюс.

Контрольные вопросы

1. Какие нормы гл. 59 ГК РФ не применяются к отношениям, связанным с причинением вреда недобросовестным поведением при проведении переговоров?

2. Какие способы защиты может использовать сторона, которая заключила договор в результате недобросовестного поведения одной из сторон переговоров?

3. Каковы критерии определения поведения стороны как добросовестного на этапе осуществления переговоров о заключении договора?

Практические задания

1. Подготовьте сравнительно-правовой анализ правил взыскания убытков по ст. 431.2 ГК РФ и правил, содержащихся в ст. 393 ГК РФ.

2. Подготовьте сравнительно-правовой анализ правового регулирования института ведения переговоров о заключении договора в России и в Европе.

3. Проанализируйте судебную практику по вопросам о преддоговорной ответственности, сформировавшуюся до 08.03.2015. Выскажите свое мнение относительно сохранения или изменения практики судов в связи с введением института *culpa in contrahendo* в российское право.

4. Решите задачи.

Задача 1

ООО «Союз» обратилось в суд с иском к ООО «Пилот» о возмещении убытков в связи с отказом ответчика от заключения договора. В иске было указано, что в ходе переговоров о заключении договора ответчик отказался от дальнейшего обсуждения условий будущего договора; о причинах отказа от переговоров ООО «Пилот» не сообщило. Ответчик с иском не согласился и указал, что его вина в прекращении переговоров отсутствует и в соответствии с принципом свободы договора он имел право прервать преддоговорный процесс по собственной инициативе.

Как распределяется бремя доказывания добросовестности сторон переговоров? В каких случаях поведение ООО «Пилот» будет считаться недобросовестным? Будет ли ответчик освобожден от ответственности, если докажет отсутствие своей вины в отказе от переговоров?

Задача 2

Решением суда ООО «Техсервис» было отказано в возмещении убытков с ООО «Звезда» на основании ст. 431.2 ГК РФ. Как указал суд, истцом не был доказан факт несения расходов в связи с ведением переговоров или в связи с утратой возможности заключить договор с третьим лицом. В апелляционной жалобе истец указывал, что в связи с недобросовестным поведением ответчика истец был вынужден отказаться от заключения договоров технического обслуживания имущества третьего лица, поскольку выполнять соответствующие работы без ремонтного оборудования, изготавливаемого ответчиком, невозможно. Поскольку соответствующая деятельность является для истца основным видом деятельности и с учетом того, что в течение пяти лет такие переговоры неизменно приводили к заключению аналогичных договоров, сам факт отказа ООО «Звезда» от переговоров и от заключения договора подряда на изготовление ремонтного оборудования позволяет ООО «Техсервис» требовать возмещения причиненных убытков. Кроме того, истец просил учесть, что на территории г. Энска ООО «Звезда» является единственным поставщиком необходимого ООО «Техсервис» оборудования.

Оцените доводы апелляционной жалобы. Имеются ли основания для отмены решения суда?

3.3. Возмещение убытков, причиненных нарушением договора

Возмещение убытков представляет собой универсальный способ защиты нарушенных гражданских прав. Необходимость обращаться к данному средству защиты возникает при самых различных нарушениях гражданских прав, в том числе если убытки вызваны неисполнением или ненадлежащим исполнением должником обязательств, вытекающих из заключенного договора (п. 1 ст. 393ГК РФ).

Более того, если иное не установлено законом, использование кредитором иных способов защиты нарушенных прав, предусмотренных законом или договором, не лишает его права требовать от должника возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства (п. 1 ст. 393ГК РФ).

3.3.1. Принцип полного возмещения убытков

Согласно ст. 7.4.1 Принципов международных коммерческих договоров УНИДРУА любое неисполнение дает потерпевшей стороне право на возмещение убытков либо исключительно, либо в сочетании с любыми другими средствами правовой защиты, кроме случаев, когда в соответствии с данными принципами ответственность не наступает. В соответствии со ст. 7.4.2 Принципов международных коммерческих договоров потерпевшая сторона имеет право на полную компенсацию ущерба, возникшего в результате неисполнения. Такой ущерб включает любые понесенные стороной потери и всякую выгоду потерпевшей стороны, полученную ею в результате того, что она избежала расходов или ущерба⁵⁰.

⁵⁰ Принципы международных коммерческих договоров / пер. с англ. А.С. Комарова. М.: Изд-во Междунар. центра фин.-эконом. развития, 1996. С. 223–248.

Принцип полного возмещения убытков закреплен и в российском гражданском законодательстве. В соответствии с п. 1 ст. 15 ГК лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере⁵¹. Прежде всего это означает, что по общему правилу возмещению подлежат обе части убытков: как реальный ущерб, так и упущенная выгода.

Как указано в п. 2 ст. 393 ГК РФ, возмещение убытков в полном размере означает, что в результате их возмещения кредитор должен быть поставлен в положение, в котором он находился бы, если бы обязательство было исполнено надлежащим образом.

Идея защиты позитивного договорного интереса ранее была отражена в Проекте Гражданского Уложения России. В Комментарие к ст. 1654 книги V Проекта было предусмотрено, что «вознаграждение за убытки состоит в возмещении как понесенного верителем ущерба в имуществе, так и той прибыли, какую веритель мог бы получить в обыкновенном порядке вещей, если обязательство было надлежащим образом исполнено»⁵².

Очевидно, однако, что «при возмещении убытков кредитор не должен получить ничего лишнего, выходящего за пределы необходимого, что позволяет восстановить его нарушенное право. Данная проблема должна решаться путем детального регулирования порядка и способов определения размера убытков и их доказывания»⁵³.

3.3.2. Определение размера убытков

Пункт 3 ст. 393 ГК РФ устанавливает элементарные правила исчисления убытков: «Если иное не предусмотрено законом, иными

⁵¹ По отдельным видам обязательств и обязательствам, связанным с определенным видом деятельности (в частности, с перевозкой), законом может быть ограничено право на полное возмещение (ст.ст. 400, 796 ГК РФ). Так, в соответствии со ст. 796 ГК перевозчик отвечает за ущерб, причиненный утратой, недостачей или повреждением груза или багажа, только в размере стоимости утраченного или недостающего груза или багажа (при повреждении — в размере суммы, на которую понизилась их стоимость). Упущенная выгода возмещению не подлежит.

⁵² Приводится по: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. первая: Общие положения. 2-е изд. М.: Статут, 2005. С. 641.

⁵³ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. С. 642.

правовыми актами или договором, при определении убытков принимаются во внимание цены, существовавшие в том месте, где обязательство должно было быть исполнено, в день добровольного удовлетворения должником требования кредитора, а если требование добровольно удовлетворено не было — в день предъявления иска. Исходя из обстоятельств, суд может удовлетворить требование о возмещении убытков, принимая во внимание цены, существующие в день вынесения решения».

Таким образом, основным механизмом, позволяющим определить размер убытков, является рыночная цена. Вполне обоснована «привязка» цены к месту и времени исполнения обязательства. Законодатель учел также возможность инфляции и изменения вследствие этого размера убытков. Более того, сторонам предоставлено право самим определить в договоре, какие цены берутся во внимание при расчете убытков в случае его нарушения⁵⁴.

Однако необходимо отметить следующее. Установление размера (расчет) убытков на базе рыночной цены, безусловно, имеет важное преимущество в условиях рыночной экономики, поскольку, по справедливому замечанию А.С. Комарова, дает возможность быстро и достаточно точно определять в «ликвидной» (т.е. денежной) форме издержки коммерческой деятельности. Вместе с тем применение «абстрактного» способа расчета объективно не всегда является универсальным средством определения объема возмещения ущерба, поскольку не учитывает все разнообразие хозяйственной практики и особенности конкретных ситуаций.

По мнению ученого, при определении размера убытков на основании рыночной стоимости исключаются важные критерии стоимости вещи, а именно: расходы на ее производство или приобретение для того лица, которому она принадлежит, и цена, за которую он

⁵⁴ Учитывая диспозитивный характер норм гражданского права, стороны могут определить в договоре не только то, «какие цены берутся во внимание при расчете убытков», но и возможный объем взаимной ответственности. Однако все это будет иметь значение только при добровольном возмещении виновной стороной возникших убытков. В случае возникновения судебного спора потерпевшему придется доказывать все элементы юридического состава убытков.

может продать эту вещь. Другими словами, это попытка установить (насколько практически допускает имеющийся «рынок»), за какую сумму продали бы товар, если он предложен покупателю без промедления с тем, чтобы получить за него справедливую цену⁵⁵.

Выбор того или иного способа определения размера убытков, по мнению американского судьи Кутера, зависит, во-первых, от характера и содержания договора, в частности, от того, является ли он потребительской сделкой или коммерческим договором, а во-вторых, от того, было ли неисполнение полным или частичным⁵⁶.

Так, в отличие от определения размера убытков покупателя в результате несдачи товаров при отказе от договора на основе разницы между рыночной и договорной ценой (ст. 2-713 ЕТК), размер убытков покупателя при нарушении договора в отношении принятых товаров устанавливается исходя из разницы «стоимостей» фактически поставленного и предусмотренного договором товара (ст. 2-714 ЕТК)⁵⁷.

К сожалению, помимо положений об используемых ценах Гражданский кодекс РФ не содержит норм, регламентирующих порядок исчисления убытков. В определенной степени данный пробел восполняется судебной практикой. В частности, в совместном Постановлении Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ»⁵⁸ имеются некоторые разъяснения, направленные на определение объема подлежащих возмещению убытков при нарушении обязательств. В соответствии с п. 10 рассматриваемого Постановления при разрешении споров, связанных с возмещением убытков, причиненных гражданам и юридическим лицам нарушением их прав, необходимо иметь в виду, что в состав реального ущерба входят не только факти-

⁵⁵ Комаров А.С. Ответственность в коммерческом обороте. М.: Юрид. лит., 1991. С. 116–122.

⁵⁶ Там же. С. 115.

⁵⁷ Единообразный торговый кодекс США / пер. с англ. Сер. «Современное зарубежное и международное частное право». М.: Изд-во Международ. центра фин.-эконом. развития, 1996. 427 с.

⁵⁸ В ред. от 24.03.2016.

чески понесенные соответствующим лицом расходы, но и расходы, которые это лицо должно будет произвести для восстановления нарушенного права. Необходимость таких расходов и их предполагаемый размер должны быть подтверждены обоснованным расчетом, доказательствами, в качестве которых могут быть представлены смета (калькуляция) затрат на устранение недостатков товаров, работ, услуг, договор, определяющий размер ответственности за нарушение обязательств и т.п.⁵⁹

В п. 49 Постановления применительно к спорам, связанным с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, разъясняется, что, если нарушенное право может быть восстановлено кредитором в натуре путем приобретения определенных вещей (товаров) или выполнения работ (оказания услуг), стоимость соответствующих вещей (товаров), работ или услуг должна определяться по правилам п. 3 ст. 393 ГК и в случаях, когда на момент предъявления иска или вынесения решения фактические затраты кредитором еще не произведены.

3.3.3. Проблемы доказывания размера убытков

Осуществление права на возмещение убытков вызывает на практике множество проблем, которые должны решаться в процессе нормотворчества и правоприменения.

С точки зрения экономической теории реализация права на возмещение убытков, как правило, приводит к систематической недооценке издержек потерпевшей стороны. Во-первых, компенсация, назначенная судом, не учитывает субъективные оценки блага⁶⁰. Во-вторых, оценка ущерба может оказаться чрезвычайно сложной. В-третьих, данный способ защиты гражданских прав изначально демонстрирует свою неэффективность в отношении благ (товаров),

⁵⁹ Однако стоит отметить, что указанные доказательства могут быть признаны недостаточными или односторонними. См., например: Постановление ФАС Поволжского округа от 02.04.2008 по делу № А65-24437/2007; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 15.04.2008 № Ф08-932/2008 по делу № А32-13949/2007-64/390.

⁶⁰ Чем ограниченнее количество определенных материальных благ, тем выше будет их субъективная оценка.

недоступных для покупателей на открытом рынке, а также в отношении благ, стоимость которых не имеет точного денежного выражения.

Однако основная проблема заключается не в объективных ограничениях применения данного института, а в сложности создания доказательственной базы для возмещения убытков. Процесс доказывания в суде наличия убытков, подтверждения их размера, обоснования причинно-следственных связей между нарушением обязательства и возникшими убытками сложен и сопряжен с представлением многочисленных документов и доказательств. При этом по многим делам суды отказывают в возмещении либо всех убытков, либо отдельных видов, особенно упущенной выгоды, ввиду недоказанности размера убытков.

В то же время обоснование, например, взаимозависимости между понесенными убытками и неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по предпринимательскому договору доказать достаточно сложно. Особые трудности у потерпевших вызывает доказывание причинно-следственных связей между нарушением обязательства и возникшими убытками в виде неполученной прибыли. Арбитражные суды требуют предоставления доказательств *прямой* связи между ними, в то время как убыточные последствия тех или иных действий могут проявиться через длительный промежуток времени.

Громоздкость системы доказывания убытков в большинстве случаев заставляет предпринимателей отказываться от использования данной меры ответственности в качестве средства защиты своих прав.

Как отмечают разработчики Проекта совершенствования гражданского законодательства, «судебно-арбитражная практика свидетельствует о том, что такая форма ответственности, как возмещение убытков, крайне редко применяется участниками имущественного оборота в качестве средства защиты прав, нарушенных в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств. Судя по статистическим данным арбитражных судов, лишь в 4–5% случаев нарушения договорных обязательств кредиторы защищают свои

права путем предъявления должнику требований о возмещении причиненных убытков»⁶¹.

В случае нарушения договоров предприниматели отдают предпочтение таким видам ответственности, как проценты за неправомерное пользование денежными средствами по ст. 395 ГК РФ либо неустойка.

По справедливому замечанию В.С. Евтеева, это связано с широко распространенной уверенностью в бесперспективности дел об убытках в рамках судебного производства⁶² и относительным удобством применения процентов и неустойки. При этом субъекты предпринимательской деятельности, как правило, смиряются с наличием невозмещаемых потерь от нарушения договоров⁶³.

В свою очередь А.Г. Карапетов выделяет две основные причины возникновения сложностей при доказывании размера убытков: инерция советских традиций и низкий уровень правовой культуры в нашем обществе. По мнению ученого, «...судьи просто боятся, и причем отчасти вполне обоснованно, что в случае снижения контроля за достоверностью доказательств причиненных кредитором убытков это средство защиты будет использоваться в целях злоупотребления правом⁶⁴».

Отказ от применения возмещения убытков, равно как и малоэффективное использование данного института, негативно сказывается на имущественном положении участников оборота. Представляется, что данная проблема должна решаться путем детального регулирования порядка и способов определения размера убытков и их доказывания.

⁶¹ Проект Концепции совершенствования общих положений обязательственного права России / утв. Протоколом Совета при Президенте РФ № 66 от 26 января 2009 года.

⁶² По данным областных (краевых) арбитражных судов, из числа всех заявленных исков о возмещении убытков удовлетворяется не более 55%. При этом одной из основных причин отказа в иске о возмещении убытков является недоказанность их размера.

⁶³ *Евтеев В.С.* Возмещение убытков как вид ответственности в коммерческой деятельности: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2002. 201 с.

⁶⁴ *Карапетов А.Г.* Средства защиты прав кредитора в свете реформы гражданского законодательства // Вестник гражданского права. 2009. Т. 9. № 4. С. 163–195.

Как уже было отмечено, особые трудности у кредитора вызывают исчисление и подтверждение упущенной выгоды. ГК РФ, по сути, оставляет эти вопросы нерешенными. В п. 2 ст. 15 определен минимальный предел размера упущенной выгоды в случае, когда должник, нарушивший обязательство, получил вследствие этого доходы. В подобных ситуациях размер упущенной выгоды не может быть меньше, чем доходы, полученные нарушителем.

Пункт 4 ст. 393 ГК указывает на то, что при определении упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления.

В п. 11 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда РФ № 6/8 арбитражным судам и судам общей юрисдикции предложено определять размер упущенной выгоды с учетом разумных затрат, которые кредитор должен был понести, если бы обязательство было исполнено. В частности, по требованию о возмещении убытков в виде неполученного дохода, причиненных недопоставкой сырья или комплектующих изделий, размер такого дохода должен определяться исходя из цены реализации готовых товаров, предусмотренной договорами с покупателями этих товаров, за вычетом стоимости недопоставленного сырья или комплектующих изделий, транспортно-заготовительных расходов и других затрат, связанных с производством готовых товаров.

В свою очередь, п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 7 содержит следующее разъяснение: «В обоснование размера упущенной выгоды кредитор вправе представлять не только доказательства принятия мер и приготовлений для ее получения, но и любые другие доказательства возможности ее извлечения.

Например, если заказчик предъявил иск к подрядчику о возмещении убытков, причиненных ненадлежащим исполнением договора подряда по ремонту здания магазина, ссылаясь на то, что в результате выполнения работ с недостатками он не смог осуществлять свою обычную деятельность по розничной продаже товаров, то расчет упущенной выгоды может производиться на основе данных о прибыли истца за аналогичный период до нарушения ответчи-

ком обязательства и/или после того, как это нарушение было прекращено»⁶⁵.

По мнению Н.Д. Егорова, при определении размера упущенной выгоды также должны учитываться только точные данные, которые бесспорно подтверждают реальную возможность получения денежных сумм или иного имущества, если бы обязательство было исполнено должником надлежащим образом. Ничем не подтвержденные расчеты кредитора о предполагаемых доходах не должны приниматься во внимание⁶⁶.

Судебная арбитражная статистика свидетельствует о том, что такой подход к оценке обоснования расчетов упущенной выгоды сводит на нет возможность ее взыскания с нарушителя договора. В связи с этим интересен подход германского законодателя к решению проблемы установления упущенной выгоды. Положение, предусмотренное §252 Германского гражданского уложения (далее — ГГУ), применяется не столько как критерий, ограничивающий размер возмещаемых убытков, сколько как правило, возлагающее бремя доказывания на потерпевшую сторону. Абсолютной определенности в получении упущенной выгоды не требуется: вполне достаточно вероятности ее наступления⁶⁷.

С.С. Занковский в качестве метода определения размера упущенной выгоды предлагает конструкцию утраченного среднего дохода. По его мнению, можно рассчитать средний уровень дохода по определенному виду договора, что освободит потерпевшую сторону от необходимости доказывания упущенной выгоды⁶⁸. Представляется, что применение данного метода возможно для ограниченного круга договоров. Прежде всего в тех случаях, когда одна

⁶⁵ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // СПС КонсультантПлюс.

⁶⁶ Гражданское право: учеб. В 3 т. / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Велби, изд-во Проспект, 2003. Т. 1. С. 649.

⁶⁷ Проблемы гражданского и предпринимательского права Германии / пер. с нем. М.: Издательство БЕК, 2001. 336 с.

⁶⁸ Занковский С.С. Предпринимательские договоры в России. Проблемы теории и законодательства: дис. ... докт. юрид. наук. М., 2004. 398 с.

из сторон использует стандартные условия при заключении договора. Кроме того, и нарушения договора, и последствия таких нарушений должны носить типичный характер. Сам автор в качестве примера приводит договор банковского кредита, что представляется вполне логичным.

В подавляющем же большинстве случаев рассчитать средний уровень дохода по определенному договору не представляется возможным. Для этого большинства будет действовать правило, сформулированное во Временной методике определения размера ущерба (убытков), причиненного нарушениями хозяйственных договоров: «Убытки определяются исходя из характера последствий нарушения договорного обязательства <...>. Одно и то же нарушение (например, недопоставка) может вызвать различные последствия (уменьшение объема производства, снижение качества продукции и др.), равно как различные нарушения (недопоставка, поставка некомплектной продукции или продукции ненадлежащего качества и др.) могут вызвать одно и то же последствие. Например, при уменьшении объема производства убытки рассчитываются одинаково, независимо от того, какое нарушение явилось причиной уменьшения объема производства»⁶⁸.

В то же время стороны могут сами рассчитать средний уровень дохода по договору и установить твердую сумму подлежащих возмещению убытков. Кроме того, прогнозируя последствия нарушения соглашения, стороны могут предусмотреть в договоре порядок определения убытков. Однако, как уже отмечалось, все это будет иметь смысл только при добровольном возмещении виновной стороной возникших убытков. В случае возникновения судебного спора потерпевшему придется представить суду надлежащие доказательства, подтверждающие произведенный расчет.

В контексте рассматриваемой проблемы необходимо обратить внимание на рассуждения Редакционной комиссии по составлению

⁶⁹ Временная методика определения размера ущерба (убытков), причиненного нарушениями хозяйственных договоров (приложение к Письму Госарбитража СССР от 28.12.1990 № С-12/НА-225) // СПС КонсультантПлюс.

Гражданского Уложения: для истца доказать в точных цифрах размер убытков представляется в большинстве случаев невозможным и суды, несмотря на доказанность самого права на вознаграждение, на несомненное существование убытков, отказывают в иске лишь по недоказанности точной цифры убытков. Подобная несправедливость в отношении лиц, потерпевших убытки, равняющаяся в сущности отказу им в правосудии, должна быть устранена предоставлением суду права определять размер убытков по своему усмотрению. Разумеется, усмотрение суда не должно быть произвольным: суд обязан установить размер убытков по соображениям всех обстоятельств дела⁷⁰.

Данные рассуждения послужили основанием для включения в книгу V «Обязательственное право» проекта Гражданского Уложения нормы следующего содержания: «Если установление размера вознаграждения за убытки <...> по свойству требования не может быть подчинено общему правилу о подтверждении иска доказательствами, то вознаграждение может быть назначено судом по справедливому усмотрению, основанному на соображении всех обстоятельств дела» (ст. 1657).

Зарубежное законодательство и международное частное право, исповедуя принцип достоверности убытков, проявляют при этом определенную лояльность к потерпевшему.

Общие принципы американской доктрины убытков приводит в своей работе А.С. Комаров: «а) если факт ущерба достоверно доказан, его объем и сумма могут быть предметом разумного предположения; б) трудность установления размера ущерба не является препятствием к его возмещению; в) математическая точность в установлении конкретной суммы ущерба не требуется; г) если самое убедительное свидетельство (*best evidence*), которое позволяет ситуация, представлено, это является достаточным; д) истец может компенсировать “стоимость” своего договора, которая определена ожидаемыми прибылями (*expected profits*); е) “прибыли”, если их

⁷⁰ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. С. 648.

потерю нельзя возместить, могут все-таки иногда рассматриваться как доказательство ущерба»⁷¹.

Особенность французского права в вопросе о размере возмещаемых убытков заключается в том, что его решение полностью лежит в сфере усмотрения суда.

Согласно ст. 7.4.3 (п. 3) Принципов международных коммерческих договоров УНИДРУА, «если размер убытков не может быть установлен с разумной степенью достоверности, определение их размера осуществляется по усмотрению суда». В официальном комментарии указывается, что возможен ущерб, существование которого не подлежит сомнению, но его трудно установить в количественном отношении. Поэтому, если сумма убытков не может быть установлена с достаточной степенью достоверности (определенности), «суд, вместо того чтобы отказать в возмещении или присудить возмещение номинальных убытков, вправе определить справедливый размер понесенного ущерба».

По справедливому замечанию М.И. Брагинского и В.В. Витрянского, отсутствие такой нормы в российском гражданском законодательстве не препятствует изменению арбитражно-судебной практики.

Курс на либерализацию режима доказывания убытков был задан Постановлением Президиума ВАС РФ № 2929/11 от 06.09.2011. Согласно правовой позиции Президиума ВАС РФ размер убытков должен быть доказан с разумной степенью достоверности. При этом суд не может отказать в удовлетворении требований о возмещении убытков по причине недоказанности их размера. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела исходя из принципа справедливости и соразмерности ответственности. В последующем этот подход к доказыванию убытков неоднократно подтверждался ВАС РФ⁷².

⁷¹ Комаров А.С. Указ. соч. С. 131.

⁷² См.: Постановления Президиума ВАС РФ от 18.06.2013 № 17044/12, от 16.04.2013 № 17450/12, а также п. 6 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 № 62 «О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица».

Позитивное право смягчило стандарт доказывания убытков лишь в 2015 г. В соответствии с новой редакцией ст. 393 ГК РФ (п. 5), размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности. Суд не может отказать в удовлетворении требования кредитора о возмещении убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства, только на том основании, что размер убытков не может быть установлен с разумной степенью достоверности. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению обязательства.

3.3.4. Принцип непредотвратимости убытков

Безусловный интерес в рамках данной темы представляет *принцип непредотвратимости убытков*. Следуя этому принципу, потерпевшая сторона должна предпринять меры к предотвращению убытков. Она имеет право на возмещение только тех убытков, которые не смогла бы предотвратить разумными действиями.

Данный принцип нашел свое отражение в ст. 77 Венской конвенции о договорах международной купли-продажи. «Сторона, ссылающаяся на нарушение договора, должна принять меры, которые являются разумными при данных обстоятельствах, для уменьшения ущерба, возникшего вследствие нарушения договора. Если она не предпримет таких мер, то нарушившая договор сторона может требовать сокращения возмещаемых убытков на сумму, на которую они могут быть уменьшены»⁷³.

О необходимости принятия потерпевшим мер к предотвращению или уменьшению убытков указано и в §254 ГГУ.

Меры, которые может предпринять потерпевшая сторона, зависят от конкретных обстоятельств. В предпринимательской практике наиболее распространенным способом уменьшения убытков является совершение заменяющей сделки. Так, например, согласно

⁷³ Венская конвенция о договорах международной купли-продажи товаров: комментарий / М.М. Богуславский [и др.]. М.: Юрид. лит., 1994. 316 с.

ст. 2-704 ЕТК США в случае необоснованного отказа покупателя от заключенного договора купли-продажи продавец может продать имеющиеся товары, предназначенные покупателю, другому лицу и прекратить дальнейшее их производство либо, придя к разумному с коммерческой точки зрения решению, в целях избежания убытков и для эффективной реализации завершить изготовление и реализовать товары.

Если потерпевшая сторона не совершила заменяющую сделку в разумный срок и рыночная ситуация изменилась не в ее пользу, она не вправе требовать компенсации ущерба, ставшего результатом изменения рыночной конъюнктуры⁷⁴.

В некоторых случаях могут быть оправданными действия покупателя по самостоятельному исправлению дефектов товара, неустранение которых при определенных условиях может вызвать дополнительный ущерб.

Экономическая оправданность *принципа непредотвратимости* не вызывает сомнения. Причины неисполнения (ненадлежащего исполнения) договорных обязательств могут быть различными, пассивная позиция кредитора зачастую способствует увеличению убытков. Правовые нормы должны стимулировать потерпевшую сторону принимать разумные меры к уменьшению неблагоприятных последствий нарушения договора посредством использования рыночных альтернатив. Ограничение ответственности должника вследствие непринятия кредитором мер по уменьшению ущерба направлено на разделение предпринимательских рисков между ними.

Следует отметить, что по законодательству РФ совершение заменяющей сделки — право, но не обязанность потерпевшей стороны (ст. 397 ГК). В определенной мере принципу непредотвратимости (уменьшение потерпевшим своими разумными действиями возникших в связи с нарушением договора убытков) соответствует положение ст. 404 ГК, предусматривающее возможность суда уменьшить размер ответственности должника, если кредитор умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размера убытков,

⁷⁴ Комаров А.С. Указ. соч. С. 137.

причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением договора, либо не принял разумных мер к их уменьшению.

Анализ арбитражной судебной практики показывает, что суды уменьшают размер взыскиваемых убытков в соответствии со ст. 404 ГК лишь в том случае, если кредитор умышленно или по неосторожности содействовал увеличению их размера. Возможность принятия кредитором разумных мер к уменьшению ущерба суды, как правило, не исследуют.

В определенной степени преломить данную тенденцию может разъяснение Пленума ВС РФ, содержащееся в п. 5 Постановления № 7: «Должник вправе предъявить возражения относительно размера причиненных кредитором убытков и представить доказательства, что кредитор мог уменьшить такие убытки, но не принял для этого разумных мер (ст. 404 ГК РФ)».

Список рекомендуемой литературы

Волков А.В. Возмещение убытков по гражданскому праву России: монография. Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2011. 127 с.

Карпетов А.Г. Соотношение требования о взыскании убытков с иными средствами защиты прав кредитора // Убытки и практика их возмещения: сб. ст. / под общ. ред. М.А. Рожковой. М.: Статут, 2006. 624 с. С. 202–278.

Карпетов А.Г. Средства защиты прав кредитора в свете реформы гражданского законодательства // Вестник гражданского права. 2009. Т. 9. № 4. С. 163–195.

Садиков О.А. Убытки в гражданском праве Российской Федерации. М.: Статут, 2009. 224 с.

Томсинов А.В. Основные принципы возмещения убытков в договорном праве США // Законодательство. 2009. № 3. С. 82–89.

Материалы судебной практики

Совместное Постановление Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых

вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ» (ред. от 24.03.2016) // СПС КонсультантПлюс.

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

Контрольные вопросы

1. С какими способами защиты сочетается возмещение убытков?
2. В каких случаях установлены исключения из действия принципа полного возмещения убытков?
3. Могут ли стороны в договоре предусмотреть ограничения на полное возмещение убытков?

Практические задания

1. Правовая позиция, выраженная Президиумом ВАС РФ в Постановлении № 2929/11 от 06.09.2011.

2. Допускает ли законодательство РФ взыскание абстрактных убытков в случае заключения заменяющей сделки?

3. В каких случаях заключенное соглашение об устранении или ограничении ответственности за нарушение обязательства является ничтожным?

4. Предвидимость убытков как критерий ограничения ответственности за нарушение договора:

- а) подход с точки зрения российского права;
- б) подход с точки зрения принципов УНИДРУА.

5. Решите задачу.

Между ООО «Садко» и учреждением «УКС» был заключен муниципальный контракт на выполнение работ. Во исполнение этого контракта ООО «Садко» заключило договоры поставки материалов, в которых срок оплаты большей части стоимости (75%) был согласован указанием на конкретную дату (3 дня с предусмотренного муниципальным контрактом срока окончания работ и получения оплаты).

Однако муниципальный заказчик просрочил на полгода предоставление подрядчику правильно составленной проектно-сметной документации, вследствие чего подрядчик начал работу с сильным опозданием, выполнил свои обязательства по контракту позднее установленных сроков и соответственно получил оплату по муниципальному контракту на несколько месяцев позднее, чем предполагалось. Таким образом, получив денежные средства от заказчика «с задержкой», подрядчик не исполнил свои обязательства по договорам поставки в сроки и был вынужден выплатить неустойку в размере 5 млн рублей.

Эти 5 млн неустойки в качестве убытков ООО «Садко» и пытались взыскать с заказчика по муниципальному контракту.

Подлежит ли иск удовлетворению? Имеется ли причинно-следственная связь между наступлением убытков у подрядчика и действиями муниципального заказчика?

3.4. Взыскание неустойки в договорных обязательствах

Неустойка — это денежная сумма, определенная законом или договором, которую должник должен уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения им договорного обязательства (п. 1 ст. 330 ГК РФ).

Будучи денежной суммой, неустойка может быть установлена в форме штрафа (определена в твердой денежной сумме) или в форме пени (определена в процентном отношении к неисполненной части обязательства, как правило, за каждый день просрочки).

При взыскании неустойки потерпевшая сторона доказывает только факт нарушения договора контрагентом. Не требуется доказывать и обосновывать размер понесенных ею убытков, а также причинную связь между их возникновением и действиями нарушителя

договорных обязательств. Это облегчает взыскание неустойки и делает ее наиболее распространенной мерой договорной ответственности.

Поскольку неустойка может быть взыскана до фактического исполнения обязательства, она является оперативным средством воздействия на нарушителя договорных обязательств.

Вместе с тем применение неустойки в качестве меры ответственности всегда порождало дискуссии как в научной литературе, так и на практике.

3.4.1. Теории неустойки

В юридической литературе не раз поднимался, но до сих пор остается нерешенным вопрос о том, носит ли неустойка штрафной либо компенсационный характер. Решение обозначенной дилеммы связано с анализом двух теорий неустойки — оценочной и штрафной.

Оценочная теория неустойки основывается на идее о том, что неустойка — это заранее обусловленная оценка возможных в будущем убытков.

Как видно из §340 Германского гражданского уложения, германское право понимает договорную неустойку как заранее определенные сторонами возможные убытки от неисполнения заключенного между ними обязательства. При этом в соответствии с положениями §340 ГГУ неустойка определяется как минимальная сумма возмещения убытков.

Французская доктрина также рассматривает неустойку как договорное определение убытков. Согласно Французскому гражданскому кодексу неустойка — условие договора, по которому должник в целях обеспечения исполнения своего обязательства обязывает себя совершить что-то в пользу кредитора в случае нарушения договора (ст. 1226 ФГК). По терминологии французского законодателя условие о неустойке носит характер особого способа компенсации убытков (ст. 1229 ФГК).

В доктрине стран общего права неустойка допускается только в виде заранее оцененных убытков, а неустойка, имеющая характер штрафа, никогда не может быть взыскана в силу действия принципа

компенсационной направленности гражданско-правовых средств защиты⁷⁵.

Вместе с тем в российской правовой доктрине ведущие позиции занимает *штрафная теория неустойки*. Согласно выводам данной теории обеспечительная, стимулирующая роль неустойки проявляется в реальной возможности наступления повышенной имущественной ответственности (взыскание неустойки сверх убытков) для нарушителя договорных обязательств.

Полемика о природе неустойки велась еще в дореволюционной России. Так, Г.Ф. Шершеневич, исследуя природу неустойки, указывал на то, что она имеет двоякое значение, являясь не только средством обеспечения обязательства, но и способом определения размера вознаграждения за отступление от обязательств. «Неустойка, — писал ученый, — имеет в виду или 1) побудить должника к исполнению под страхом невыгодных последствий (штраф за неисправность), или 2) установить заранее размер причиненного неисполнением ущерба, особенно когда доказывание величины его представляется затруднительным (возмещение ущерба)»⁷⁶.

С мнением Г. Шершеневича не соглашался К. Анненков: «Найти, однако же, в нашем законе какие-либо указания на то, чтобы наш закон присваивал неустойке это последнее значение, нельзя, вследствие чего и указание Шершеневича на двоякое значение неустойки у нас представляется совершенно не соответствующим определению ее значения нашим законом»⁷⁷.

Научные дискуссии касательно значения неустойки в хозяйственном обороте не прекращались и в советское время. Так, К.А. Граве

⁷⁵ Критерии, которыми руководствуются английские судьи, наиболее отчетливо отражены в ключевом в отношении интересующей нас проблемы решении по делу Dunlop Pneumatic Tyre Co Ltd v New Garage & Motor Co Ltd (1915). В нем судья сформулировал ряд правил, позволяющих четко квалифицировать конкретное договорное условие в качестве неустойки в чистом виде или в заранее оцененных убытках. См. подробно: *Каранетов А.Г.* Неустойка как средство защиты прав кредитора в российском и зарубежном праве. М.: Статут, 2005. С. 17–27.

⁷⁶ *Шершеневич Г.Ф.* Курс торгового права. В 3 т. М.: Статут, 2003. Т. 1: Введение. Торговая деятельность. С. 293.

⁷⁷ Цит. по: *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Кн. первая: Общие положения. 3-е изд., стер. М.: Статут, 2001. С. 490.

полагал, что любая неустойка, кроме штрафной, носит оценочный характер, будучи способом предварительного подсчета возможных при неисполнении договора убытков, освобождающих от сложной обязанности доказывания их размера в будущем. Значение неустойки К.А. Граве видел в том, что она «обеспечивает возмещение интереса кредитора, фиксируя наперед размер этого интереса, т.е. размер возможных убытков для кредитора от неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства»⁷⁸.

В то же время В.К. Райхер указывал на то, что заранее производимая оценка будущих убытков — чистейшая фикция: если убытки трудно определить даже после нарушения обязательства, то определить их в момент заключения договора просто невозможно⁷⁹.

К сожалению, в настоящее время правовая доктрина не уделяет должного внимания оценочной теории неустойки, что приводит к серьезным проблемам на практике.

3.4.2. Соотношение требований об исполнении обязательства в натуре и о взыскании неустойки

Правила соотношения требований об исполнении обязательства в натуре и о взыскании неустойки определены ст. 396 ГК РФ. Согласно п. 1 ст. 396 ГК уплата неустойки и возмещение убытков в случае ненадлежащего исполнения обязательства не освобождают должника от исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено законом или договором. В то же время возмещение убытков в случае неисполнения обязательства и уплата неустойки за его неисполнение по общему правилу освобождают должника от исполнения обязательства в натуре (п. 2 ст. 396 ГК).

Представляется, что данная норма направлена прежде всего на защиту долгосрочных договоров, поскольку нарушение длительно действующих обязательств, как правило, принимает форму не полного отказа от их исполнения, а ненадлежащего исполнения. При

⁷⁸ Граве К.А. Договорная неустойка в советском праве. М.: Госюриздат, 1950. С. 15.

⁷⁹ Цит. по: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. С. 667.

этом реальное исполнение может быть как в интересах кредитора, так и в интересах должника⁸⁰.

Законодатель установил различные последствия нарушения договора в зависимости от того, является оно неисполнением или ненадлежащим исполнением. Вместе с тем ненадлежащим исполнением может быть как просрочка исполнения, так и дефектное исполнение. Ст. 396 ГК оставляет данное деление без внимания, что позволяет сделать вывод о том, что оба нарушения влекут одинаковые правовые последствия.

Между тем данный вопрос решается законодателями разных стран неоднозначно. В ч. 2 ст. 1229 ФГК, а также в §341 ГГУ указано на то, что, если неустойка была установлена сторонами на случай просрочки исполнения обязательства, кредитор, взыскивающий неустойку, сохраняет за собой право требовать исполнения обязательства в натуре.

Действительно, начисление неустойки за просрочку само по себе направлено на косвенное принуждение должника к исполнению обязательства в натуре и подразумевает, что кредитор сохраняет заинтересованность в реальном исполнении и право его потребовать через суд.

Что касается вопроса о влиянии неустойки за дефектное исполнение на возможность требовать исполнения в натуре, то французский законодатель в во всех случаях взыскания неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств (кроме просрочки) исключает требование реального исполнения (ст. 1229 ФГК), так как презюмирует, что неустойка за ненадлежащее исполнение с точки зрения обеспечиваемого ею результата нарушения носит характер восполнительной санкции. Германский законодатель установил, что взыскание неустойки в случае ненадлежащего исполнения (включая

⁸⁰ Так, например, подрядчиком разработана компьютерная программа, при установке которой произошли серьезные сбои. Налицо ненадлежащее исполнение договорных обязательств. Заказчик в этом случае может отказаться от договора либо потребовать безвозмездного устранения недостатков, а может отказаться от предложенной программы, не отказываясь от договора в целом, и требовать замены программного продукта. Если к тому же предположить, что разработка программы заняла достаточно длительное время, то вряд ли отказ от договора будет в интересах подрядчика.

просрочку) не прекращает обязательство. На первый взгляд российский законодатель занял такую же позицию. В то же время согласно п. 3 §341 ГГУ, если кредитор все же принял дефектное исполнение, он сохраняет за собой право требовать прописанную в договоре неустойку при условии, что при принятии дефектного исполнения он специальным образом оговорил такое право.

Статья 396 ГК РФ не делает *никаких* изъятий из права кредитора наряду со взысканием неустойки за ненадлежащее исполнение требовать исполнения обязательства в натуре⁸¹. В таком подходе есть определенный смысл. Принятие кредитором дефектного исполнения отнюдь не означает, что он намерен мириться с недостатками исполнения. Так, в соответствии со ст. 475 ГК при поставке товара ненадлежащего качества покупатель может принять исполнение, но потребовать соразмерного уменьшения покупной цены либо возмещения своих расходов на устранение недостатков⁸². То есть кредитор, приняв исполнение, имеет право взыскать возполнительные убытки.

Неустойка в определенной степени выступает альтернативой институту возмещения убытков, поэтому принятие дефектного исполнения вполне совместимо с требованием уплаты неустойки. Однако в этом случае должны применяться правила соотношения неустойки с убытками.

3.4.3. Соотношение неустойки с убытками

Особенность неустойки заключается в том, что она одновременно является мерой ответственности и способом обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств (ст.ст. 329, 394 ГК РФ).

Обеспечительная функция неустойки особенно четко проявляется в праве кредитора требовать уплаты обусловленной договором неустойки, не доказывая ни само существование убытков (т.е. их может и не быть), ни их размер. Должник не может отказываться

⁸¹ Вместе с тем в п. 3 ст. 396 ГК исключительная неустойка признана разновидностью отступного, вследствие чего ее уплата освобождает должника от исполнения обязательства в натуре.

⁸² Аналогичную норму содержит п. 1 ст. 737 ГК РФ.

от уплаты неустойки, ссылаясь на отсутствие у кредитора убытков. Таким образом, неустойка освобождает кредитора от необходимости точно исчислять и доказывать не только размер убытков, но и их наличие. Таковы общие принципы соотношения убытков и неустойки, они характерны для любой правовой системы, предусматривающей данную меру ответственности.

Вместе с тем в российском праве институт неустойки имеет определенные особенности. Правила соотношения убытков и неустойки определены ст. 394 ГК РФ. В зависимости от соотношения со взыскиваемыми убытками различают *зачетные, штрафные, исключительные* и *альтернативные неустойки*. Любая из них может быть предусмотрена как законом, так и договором.

Общим правилом является *зачетная* неустойка, которая засчитывается в сумму убытков. В случае если зачетная неустойка не покрыла убытки кредитора, он получает возможность довыискать убытки в части, не покрытой неустойкой (п. 1 ст. 394)⁸³.

Применение *альтернативной* неустойки дает кредитору возможность выбора между взысканием с должника убытков либо неустойки.

При взыскании *исключительной* неустойки право кредитора на взыскание убытков исключается.

Применение исключительной неустойки обусловлено двумя причинами: спецификой деятельности⁸⁴, а также тем фактом, что при нарушении отдельных обязательств размер убытков может быть оценен заранее и заложен в сумму исключительной неустойки.

Пункт 1 ст. 394 предусматривает также возможность взыскания убытков в полной сумме сверх неустойки (*штрафная неустойка*). Штрафная неустойка может быть предусмотрена законом⁸⁵ или оговорена в условиях заключаемого сторонами договора.

⁸³ В §340 ГГУ содержится аналогичная норма, согласно которой кредитор вправе предъявить в суд требование о возмещении убытков «в сумме, превышающей размер неустойки».

⁸⁴ В виде исключительной неустойки, например, применяется большинство штрафов, установленных транспортными уставами и кодексами (за задержку транспортных средств под погрузкой и выгрузкой, за просрочку доставки грузов и др.).

⁸⁵ См., например: ст. 622 ГК; п. 2 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей»; ст. 120 Кодекса внутренневодного транспорта РФ; ст. 98 Устава железнодорожного транспорта РФ.

Штрафная неустойка, по утверждению Н.Ю. Рассказовой, рассматривается как исключение из общего правила о том, что ответственность в гражданском праве носит компенсационный характер, поскольку кредитор при ее взыскании получит больше, чем потерял⁸⁶.

Вместе с тем в теории вопрос о необходимости применения в гражданском обороте штрафных неустоек является дискуссионным.

Анализ положений транспортного законодательства позволяет сделать следующие выводы. Штрафная неустойка предусматривается за действия, препятствующие нормальному осуществлению перевозочного процесса, а именно: за задержку вагонов, контейнеров, принадлежащих транспортной организации, простой перевозочных средств, превышение грузоподъемности (перегруз) транспортных средств и т.п.

Кроме того, штрафная неустойка предусмотрена за действия (бездействие) клиентов транспортной организации, затрудняющие, а в некоторых случаях делающие невозможным надлежащее исполнение договора. Например, неправильное указание в транспортной накладной наименования груза, пункта назначения, свойств груза и т.п.

Очевидно, что в рассмотренных случаях применение штрафной неустойки нацелено на предупреждение определенных нарушений в сфере транспортных услуг.

Ранее уже было указано на то, что неустойка является и способом обеспечения исполнения обязательств, и формой гражданско-правовой ответственности. При применении неустойки в качестве способа обеспечения исполнения обязательства ее основной целью является предотвращение определенных нарушений. Таким образом, она выполняет превентивную функцию.

В то же время применение неустойки в качестве меры ответственности неизбежно приводит к проблеме ее соотношения с убытками. Как мера гражданско-правовой ответственности она должна быть направлена на восстановление имущественной сферы потер-

⁸⁶ Гражданское право / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Велби, изд-во Проспект, 2003. Т. 1. С. 692.

певшего. И ее размер, на наш взгляд, не должен превышать сумму убытков. То есть существующие в настоящее время штрафные неустойки должны быть признаны зачетными, как это сделано в ст. 120 Устава железнодорожного транспорта РФ: «Право на предъявление к перевозчику претензии, связанной с осуществлением перевозок груза, грузобагажа, или иска имеют <...> грузополучатель, грузоотправитель или владелец вагонов, контейнеров в случае взыскания штрафа и возмещения убытков, понесенных вследствие повреждения перевозчиком вагонов, контейнеров или их узлов и деталей, принадлежащих грузоотправителям, грузополучателям, иным юридическим или физическим лицам (владельцам вагонов, контейнеров) либо арендованных ими. К претензии должны быть приложены акт общей формы и другие документы, подтверждающие факт и размер повреждения перевозчиком указанных вагонов, контейнеров или их узлов и деталей, а также расчет убытков, понесенных владельцами вагонов, контейнеров вследствие их повреждения, в части, не покрытой штрафом».

3.4.4. Проблемы определения и уменьшения размера неустойки

С принятием в 1994 г. нового Гражданского кодекса предприниматели получили возможность самостоятельно определять размер договорной неустойки, а также порядок ее исчисления. В современном российском законодательстве отсутствуют какие-либо законодательные ограничения размера договорной неустойки. Таким ограничением на практике служит лишь *явная несоразмерность начисленной неустойки последствиям нарушения*. Так, согласно ст. 333 ГК РФ, если неустойка *явно* несоразмерна последствиям нарушения, допущенного должником, суд имеет право уменьшить ее размер.

До введения ГК РФ в силу действия законных неустоек хозяйствующие субъекты не сталкивались с проблемой исчисления размера неустоек. И по большому счету, оказались не готовы к предоставленной возможности по своему усмотрению определять размер неустойки и условия ее соотношения с убытками.

М.И. Брагинский и В.В. Витрянский указывают на то, что в огромном числе договоров устанавливаются неустойки, во много раз

превышающие все разумные пределы⁸⁷. Согласно исследованию, проведенному В. Вятчиным, стороны часто устанавливают в договоре неустойки в больших размерах, а также по одному договору применяют несколько последовательных неустоек, составляющих к моменту вынесения судебного решения в совокупности от 100 до 2000 и более процентов от суммы основного обязательства⁸⁸. Арбитражная судебная практика подтверждает данный вывод⁸⁹.

В зарубежных аналогах внешнеторговых контрактов предусматривается неустойка в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки, но не более 20% от суммы договора⁹⁰.

В. Вятчин в качестве меры борьбы с чрезмерными неустойками предлагает признавать соглашения о кабальной неустойке недействительными (ничтожными) без ущерба для исполнения основного обязательства⁹¹.

В юридической литературе также высказывается мнение о том, что применение штрафных неустоек в договорах между субъектами предпринимательской деятельности должно быть ограничено установленным законом пределом. Одновременно с этим необходимо исключить применение ст. 333 ГК по отношению к договорам в сфере предпринимательской деятельности.

Как уже отмечалось, согласно ст. 333 ГК РФ, если неустойка *явно* несоразмерна последствиям нарушения, допущенного должником, суд имеет право уменьшить ее размер. Это правило применимо ко всем видам неустойки.

⁸⁷ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. С. 673.

⁸⁸ Вятчин В.А. О некоторых проблемах и роли неустойки в условиях свободы договора // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 2002. № 3. С. 102.

⁸⁹ В договорах устанавливается пеня в размере от 1 до 5% от всей суммы договора за каждый день просрочки. Предел роста санкции договором, как правило, не предусматривается. В результате размер неустойки даже за непродолжительный период просрочки превышает сумму неисполненного обязательства в несколько раз. См., например: Постановление Президиума ВАС РФ от 18.01.2000 № 2022/97; Постановление ФАС ЗСО от 16.08.1999 № Ф04/1638-430/А03-99; Постановление Арбитражного суда Пермской области от 16.07.2001 № А50-4376/2001-Г-2.

⁹⁰ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. С. 673.

⁹¹ Вятчин В.А. Указ. соч. С. 103.

⁹² См., например: Определение Конституционного Суда РФ от 22.01.2004 № 13-О.

Вопрос о целесообразности правила о снижении неустойки является в литературе дискуссионным. Более того, конституционность положений ст. 333 ГК РФ неоднократно оспаривалась в Конституционном суде⁹².

Представляется, что данное правило прежде всего направлено на защиту экономически слабой стороны в сделке. «В английском языке для такого случая существует специальный термин — *bargaining power*, который характеризует силы и возможности сторон при заключении договора. Одна сторона может иметь высокий уровень *bargaining power* в силу монополистического положения на рынке, большого количества потенциальных контрагентов, огромных финансовых возможностей, неограниченности во времени ведения переговоров, а другая сторона — низкий уровень в силу крайней заинтересованности в заключении контракта именно с данным контрагентом, отсутствия большого выбора на данном рынке, невысоких экономических возможностей или необходимости заключения договора в кратчайшие сроки»⁹³.

Правило о снижении неустойки включается в законодательство большинства развитых стран. Так, Французский гражданский кодекс предусматривает возможность суда не только уменьшить, но и увеличить размер неустойки, предусмотренной в договоре, если она явно чрезмерна или незначительна (ст. 1152, абз. 2).

В соответствии со ст. 343 ГГУ при несоразмерности неустойки суд может снизить ее «до соответствующего размера». Условием такого снижения является ходатайство должника.

Вместе с тем согласно §348 Германского Торгового уложения право суда уменьшить размер неустойки прямо исключается, если она содержится в договоре, заключенном профессиональным предпринимателем в процессе осуществления предпринимательской деятельности⁹⁴. Представляется, что в России ввиду низкого уровня

⁹² См., например: Определение Конституционного Суда РФ от 22.01.2004 № 13-О.

⁹³ *Каранетов А.Г.* Неустойка как средство защиты прав кредитора в российском и зарубежном праве. М.: Статут, 2005. С. 182.

⁹⁴ Приводится по: *Комаров А.С.* Указ. соч. С. 148–149.

договорной культуры предпринимателей установление такого исчисления является нецелесообразным.

Как следует из ст. 333 ГК РФ, основанием для снижения неустойки является ее явная несоразмерность последствиям нарушения. Высшие судебные инстанции в этом вопросе попытались уточнить данную норму. Так, в соответствии с п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 14.07.1997 № 17 критериями для установления несоразмерности *в каждом конкретном случае* могут быть следующие: чрезмерно высокий процент неустойки; ситуация, при которой сумма неустойки значительно превышает сумму возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и др.⁹⁵ Согласно п. 4 указанного документа к последствиям нарушения обязательства могут быть отнесены не полученные истцом имущество и денежные средства, понесенные убытки (в том числе упущенная выгода), другие имущественные или неимущественные права, на которые истец вправе рассчитывать в соответствии с законодательством и договором.

При оценке таких последствий судом могут приниматься во внимание в том числе обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства (цена товаров, работ, услуг, сумма договора и т.п.)⁹⁶.

Кроме того, в практике высших судов можно найти указания на необходимость при применении ст. 333 ГК учитывать и такие факторы, как имущественное положение истца, а также имущественный и всякий заслуживающий уважения неимущественный интерес ответчика⁹⁷.

Представляется, что высшие судебные инстанции в данном случае не столько уточнили, сколько «размыли» критерий, установлен-

⁹⁵ Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2003. Спец. прилож. к № 10.

⁹⁶ Пункт 42 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

⁹⁷ См.: п. 12 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 29.09.1994 № 7 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» в ред. Постановления Пленума Верховного суда РФ от 17.01.1997 № 2; п. 3 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ «Некоторые вопросы судебной практики Верховного Суда РФ по гражданским делам» от 15.05.2003; Постановление Президиума ВАС РФ от 13.01.2011 № 11680/10.

ный ст. 333 ГК РФ, что оказало неблагоприятное влияние на формирующуюся судебную практику.

Тем не менее анализ арбитражной судебной практики показал, что суды в подавляющем большинстве случаев оставляли рекомендации ВАС и ВС РФ без внимания. Принимая решение о применении ст. 333 ГК, суды, как правило, не поясняли, почему, на их взгляд, неустойка несоразмерна последствиям нарушения обязательства, и не исследовали, к каким именно негативным последствиям для потерпевшего привело нарушение договорных обязательств. Чаще всего суды ограничивались формулировкой ст. 333 ГК «явная несоразмерность последствиям нарушения»⁹⁸, в некоторых случаях «исходя из соответствия размера штрафа к основному долгу». При этом сумма неустойки являлась зеркальным отражением суммы основного долга⁹⁹.

Размер долга к последствиям нарушения не относится. Тем не менее практика снижения неустойки до размера основного долга получила широкое распространение. Более того, в судебной практике можно найти ряд дел, при разрешении которых Высший Арбитражный Суд апеллировал к размеру основного долга¹⁰⁰.

Другим примером искаженного применения ст. 333 ГК являлась практика снижения неустойки в форме пени до ставки рефинансирования ЦБ РФ¹⁰¹. Как справедливо отмечает А.Г. Карапетов, ставка рефинансирования может выступать в качестве одного из ориентиров при решении вопроса о соразмерности, но заменить необходимость

⁹⁸ Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28 января 2010 № А46-15379/2009.

⁹⁹ См., например: Решение Арбитражного суда Пермской области от 10.05.2001 № А50-4376/2001-Г-2; Решение Арбитражного суда Пермской области от 06.11.2001 № А50-10716/2001-Г14; Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18.09.2003 № Ф04/4753-1004/А03-2003.

¹⁰⁰ Постановления Президиума ВАС от 24.06.1997 № 250/97, от 08.07.1997 № 1387/97, от 23.09.1997 № 402/97, от 03.02.1998 № 2423/96.

¹⁰¹ Постановления Президиума ВАС РФ от 14.03.2000 № 7446/99; от 11.04.2000 № 1048/99; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16.08.1999 № Ф04/1638-430/а03-99; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 22.02.2005 № Ф04-433/255(8525-А46-12); Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 01.04.2010 № А53-14245/2009.

реально оценивать убытки кредитора и иные последствия нарушения данная условная величина не может¹⁰².

Такой подход объясняется желанием судов упростить решение вопроса об оценке соразмерности. Решение данного вопроса требовало глубокой проработки на уровне обобщения судебной практики. Однако выявить последовательность в установлении нижестоящими судами критериев определения соразмерности неустойки оказалось практически невозможно.

По справедливому замечанию Н. Андрианова, отсутствие понятных критериев для снижения неустойки в порядке ст. 333 ГК РФ и фактически произвольное ее определение судом значительно ослабили роль этого гражданско-правового института. В таких условиях неустойка утрачивает как стимулирующее (для должника), так и компенсационное (для кредитора) значение¹⁰³.

Первопричина искаженного применения ст. 333 ГК РФ заключается, на наш взгляд, в негативном восприятии оценочной теории неустойки в юридической доктрине и практике.

Необходимо также рассмотреть вопрос о возможности снижения неустойки судом по собственной инициативе. Этот вопрос в законодательстве разных стран решается неоднозначно. Так, во Франции суды имеют право самостоятельно снижать неустойки. В Германии такой возможности у судов нет, т.е. вопрос о снижении неустойки может быть поставлен только стороной по делу.

До 2015 г. законодатель оставлял данный вопрос без внимания.

Конституционный Суд РФ при рассмотрении жалоб на положения ст. 333 ГК РФ, указывал: «Не ограничивая сумму устанавливаемых договором неустоек, ГК Российской Федерации вместе с тем уполномочивает суд устанавливать соразмерные основному долгу их пределы с учетом действительного размера ущерба, причиненного стороне в конкретном договоре. Это является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотре-

¹⁰² Карпетов А.Г. Указ. соч. С. 204.

¹⁰³ Андрианов Н. Неустойка: соразмерность последствиям// Экономика и жизнь – Юрист. 2014. № 45. С. 12–13.

бления правом свободного определения размера неустойки, т.е., по существу, на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой статьи 333 ГК Российской Федерации речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения»¹⁰⁴.

Первоначальная позиция, занятая ВАС РФ по данному вопросу, нашла отражение в п. 1 Информационного письма от 14.07.1997 № 17 «Обзор практики применения арбитражными судами ст. 333 ГК РФ»: суд может снизить неустойку даже без соответствующего ходатайства ответчика.

По ироничному замечанию А.Г. Карапетова, такое решение теоретически и практически вполне оправданно, особенно в российских условиях: если уж закон берется защищать нерадивого должника, согласившегося на включение в договор неадекватно высокой неустойки, то нужно быть последовательным и защищать его интересы в суде, если он «забудет» заявить соответствующее ходатайство¹⁰⁵.

На наш взгляд, суд должен иметь право инициировать снижение неустойки только в том случае, если со стороны ответчика выступает гражданин, не имеющий статуса предпринимателя. Поощрять же забывчивость и нерадивость профессионального участника оборота нельзя. В связи с этим целесообразно вернуться к §348 Германского Торгового уложения, в соответствии с которым право суда уменьшить размер неустойки прямо исключается, если она содержится в договоре, заключенном профессиональным предпринимателем в процессе осуществления предпринимательской деятельности.

Кроме того, если у суда имеются основания для снижения неустойки, вопрос о ее соразмерности последствиям нарушения дол-

¹⁰⁴ См.: определения КС РФ от 21.12.2000 № 263-О, 277-О; от 14.03.2001 № 80-О.

¹⁰⁵ Карапетов А.Г. Указ. соч. С. 185.

жен быть поставлен на обсуждение сторон в ходе процесса. Вместе с тем арбитражная практика в России сложилась таким образом, что суд принимал решение о снижении неустойки в момент вынесения судебного акта и тем самым лишал кредитора возможности обосновать размер установленной в договоре неустойки.

Изменение подхода к реализации права суда на применение ст. 333 ГК РФ нашло отражение в Постановлении Президиума ВАС РФ от 13.01.2011 № 11680/10: «Из материалов дела следует, что ответчик ни в суде первой инстанции, ни в суде апелляционной инстанции ходатайства о снижении неустойки, равно как и доказательства ее несоответствия, не предъявлял. Уменьшение неустойки судом в рамках своих полномочий не должно допускаться, так как это вступает в противоречие с принципом осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе, а также с принципом состязательности».

3.4.5. Последние тенденции в практике вышестоящих судов по вопросу снижения неустойки

Судебная практика применения ст. 333 ГК РФ начала существенно меняться с 2011 г. Именно в начале этого года Президиум Высшего Арбитражного Суда рассмотрел в порядке надзора дело¹⁰⁶, выводы по которому, по мнению Р.С. Бевзенко, можно назвать прецедентными:

- 1) уменьшение неустойки ниже ставки рефинансирования недопустимо;
- 2) суд не вправе сам уменьшать неустойку;
- 3) нарушение обязательства должно обходиться дороже процентов по банковским кредитам¹⁰⁷.

Суть первого вывода состоит в том, что «снижение неустойки судом возможно только в одном случае — в случае явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения права. <...> Ставка рефинансирования, по существу, представляет собой наименьший размер платы за пользование денежными средствами в российской экономике, что является общеизвестным фактом. Поэтому

¹⁰⁶ Постановление Президиума ВАС РФ от 13.01.2011 № 11680/10.

¹⁰⁷ Бевзенко Р.С. Три новых правила снижения неустойки. Как изменилась позиция Высшего арбитражного суда // Юрист компании. 2011. № 5.

уменьшение неустойки ниже ставки рефинансирования возможно только в чрезвычайных случаях, а по общему правилу не должно допускаться, поскольку такой размер неустойки не может являться явно несоразмерным последствиям просрочки уплаты денежных средств».

Второй вывод, который содержится в Постановлении № 11680/1: «Уменьшение неустойки судом в рамках своих полномочий не должно допускаться, так как это вступает в противоречие с принципом осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (ст. 1 ГК РФ), а также с принципом состязательности (ст. 9 АПК РФ)». Таким образом,

Президиум выразил позицию, радикально меняющую подход, изложенный в п. 1 Информационного письма № 17, которым судам было прямо предоставлено право снижать неустойку по собственной инициативе при наличии оснований для применения ст. 333 Кодекса¹⁰⁸.

Третья позиция, высказанная Президиумом Высшего арбитражного суда в Постановлении № 11680/10, по мнению Р.С. Бевзенко, является самой плодотворной и интересной: «...необоснованное уменьшение неустойки судами с экономической точки зрения позволяет должнику получить доступ к финансированию за счет другого лица на нерыночных условиях, что в целом может стимулировать недобросовестных должников к неплатежам и вызывать крайне негативные макроэкономические последствия. Неисполнение должником денежного обязательства позволяет ему пользоваться чужими денежными средствами. Никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения».

Основой для судебной практики вплоть до вступления в силу новой редакции ст. 333 ГК РФ в 2015 г., стали разъяснения ВАС РФ, которые были даны в Постановлении Пленума № 81 от 22.12.2011.

Прежде всего в п. 1 данного Постановления указано, что исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (ст. 1 ГК РФ) неустойка может быть снижена судом

¹⁰⁸ Там же.

на основании ст. 333 Кодекса только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

Что касается разрешения вопроса о соразмерности неустойки последствиям нарушения денежного обязательства и определения с этой целью величины, достаточной для компенсации потерь кредитора, судам рекомендовано исходить из двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в период такого нарушения. Снижение судом неустойки ниже определенного таким образом размера допускается в исключительных случаях, при этом присужденная денежная сумма не может быть меньше той, которая была бы начислена на сумму долга исходя из однократной учетной ставки Банка России (п. 2 Постановления № 81).

Впоследствии более жестких подходов в вопросах применения ст. 333 ГК РФ начинает придерживаться и Верховный Суд РФ. Так, в п. 34 Постановления № 17 от 28.06.2012 и в п. 45 Постановления № 25 от 27.06.2013 Пленум ВС РФ указывает на то, что применение ст. 333 ГК РФ возможно лишь в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

В обзоре судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств, утвержденным Президиумом ВС РФ 22.05.2013, Верховный Суд поддержал позицию ВАС РФ¹⁰⁹, указав на возможность применения в качестве критерия соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства ставку рефинансирования ЦБ РФ и отметив, что этот показатель, по существу, представляет собой наименьший размер имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежного обязательства.

Как справедливо отмечает в своем исследовании Н. Андрианов¹¹⁰, с 2011 г. Конституционный Суд в своих определениях уже воз-

¹⁰⁹ См.: Постановления Президиума ВАС РФ от 13.01.2011 № 11680/10, от 14.02.2012 № 12035/11; Постановление Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 № 81.

¹¹⁰ Андрианов Н. Неустойка: соразмерность последствиям// Экономика и жизнь – Юрист. 2014. № 45. С. 12–13.

держивается от указания на то, что применение ст. 333 ГК РФ является фактически обязанностью суда¹¹¹.

1 июня 2015 г. вступила в силу новая редакция ст. 333 ГК РФ. В соответствии с п. 1 ст. 333 ГК, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении. Таким образом, законодатель решил вопрос о том, в каком случае суд вправе уменьшить размер неустойки по собственной инициативе. Вместе с тем решение вопроса о критериях соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства по-прежнему остается на усмотрение суда.

24 марта 2016 г. в Постановлении № 7 Пленум Верховного Суда дал новые разъяснения по данному вопросу¹¹². Согласно п. 75 данного постановления доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные *о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателе инфляции за соответствующий период*.

Как видим, Верховный Суд изменил подход к определению критерия соразмерности неустойки. Как уже отмечалось, в 2013 г. Президиум ВС поддержал ВАС РФ и рекомендовал нижестоящим судам применять в качестве критерия соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства ставку рефинансирования ЦБ РФ.

¹¹¹ См.: Определения КС РФ от 17.11.2011 № 1606-О-О; от 25.01.2012 № 203-О-О, 185-О-О; от 11.05.2012 № 725-О, 731-О, 726-О; от 29.05.2012 № 905-О; от 19.06.2012 № 1176-О; от 24.09.2012 № 1777-О; от 24.10.2013 № 1664-О; от 22.01.2014 № 219-О; от 17.07.2014 № 1655-О.

¹¹² Постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // СПС КонсультантПлюс.

В Постановлении № 7 ВС апеллирует к ставке по краткосрочным кредитам.

Необходимо также отметить, что в соответствии с п. 71 рассматриваемого Постановления, если правила о снижении неустойки применяются по инициативе суда, суд при рассмотрении дела *выносит на обсуждение обстоятельства*, свидетельствующие о такой несоразмерности (ст. 56 ГПК РФ, ст. 65 АПК РФ). Данные разъяснения должны изменить устоявшуюся практику, когда суд принимал решение о снижении неустойки в момент вынесения судебного акта и тем самым лишал кредитора возможности обосновать размер установленной в договоре неустойки.

3.4.6. Анализ сравнительной эффективности неустойки как меры ответственности за нарушение договорных обязательств

Применение ответственности в форме убытков или неустойки, во-первых, должно обеспечить полноту возмещаемых кредитором потерь, а во-вторых, неотвратимость ответственности.

Вместе с тем доказать причинение убытков, в особенности их размер, весьма трудно, а доказать нарушение договора, за которое назначена неустойка, напротив, сравнительно легко. Вот почему неустойка в состоянии сильнее побуждать должника к исполнению обязательства и вернее и легче обеспечивать верителя, нежели взыскание убытков¹¹³.

В свое время О.С. Иоффе обращал внимание на следующие отличительные черты неустойки по сравнению с убытками¹¹⁴.

1. Убытки — величина неопределенная, они выявляются лишь после правонарушения, неустойка — величина точно фиксированная, заранее установленная и известная участникам обязательства. Установление условия о неустойке, подчеркивал ученый, с самого начала вносит ясность: по крайней мере в ее пределах ответственность должна наступить. Неустойка, следовательно, усиливает

¹¹³ Матер. Ред. ком. по сост. Гражданского Уложения: приводится по: *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Указ. соч. С. 483, 665.

¹¹⁴ *Иоффе О.С.* Обязательственное право. М.: Юрид. лит., 1975. С. 160.

*действенность мер гражданско-правовой ответственности, дела-
ет их достаточно определенными*¹¹⁵.

*2. Когда устанавливаются длительно действующие обяза-
тельства, их нарушение чаще всего сводится не к полному отказу
от исполнения, а к ненадлежащему исполнению. В момент самого на-
рушения убытки либо еще не наступают, либо не получают осязае-
мого выражения. Вопрос об их компенсации может быть поставлен
по истечении определенного времени. Неустойка является опера-
тивным и более маневренным средством, она действует на протя-
жении всего времени, пока длится правонарушение, а не только в мо-
мент, когда выявятся причиненные убытки.*

*3. Неустойка дифференцируется в зависимости от значения
обязательства, характера правонарушения и других существен-
ных моментов, что позволяет ей стимулировать исполнение обя-
зательств с тем большей силой, чем более важное значение то или
иное обязательство имеет.*

Деление неустойки на четыре вида дает возможность сторонам
при заключении соглашения выбрать оптимальный механизм, за-
щищающий их интересы в процессе взаимодействия. Вместе с тем
при установлении договорной неустойки стороны должны иметь
в виду, что такое деление направлено прежде всего на защиту прав
кредитора. При зачетной неустойке кредитор получает возможность
взыскать убытки в части, не покрытой неустойкой. При установлении
штрафной неустойки убытки могут быть им взысканы в полной сум-
ме сверх неустойки. При определении неустойки как альтернатив-
ной кредитор имеет возможность выбрать между взысканием убыт-
ков или неустойкой.

Исключительная неустойка не дает кредитору права на взыскание
убытков. Исключительная неустойка, установленная законом, в опре-
деленной мере ограничивает права кредитора. При установлении

¹¹⁵ В настоящее время, если принять во внимание возможность снижения размера неустойки судом, договорное условие о неустойке является лишь предварительным расчетом санкции. Но несмотря на то, что существует высокий риск корректировки размера неустойки судом, по сравнению с убытками она имеет большую степень определенности.

исключительной неустойки в договоре стороны на стадии его заключения должны оценить размер убытков (что не всегда возможно) и заложить его в сумму неустойки. Кроме того, уплата исключительной неустойки освобождает должника от исполнения обязательства в натуре, а потому ее размер имеет большое значение для кредитора.

С точки зрения экономической теории неустойка является своеобразной гарантией исполнения договорных обязательств. С одной стороны, ее применение позволяет на стадии *ex ante* «отсеивать» ненадежных партнеров. С другой — как и любая гарантия, она ослабляет переговорные позиции стороны, ее предоставившей, и делает ее открытой для оппортунизма контрагента.

В любом случае «осведомленность контрагента о пределе его ответственности по возмещению убытков в известной мере позволяет быть ему более гибким в своей коммерческой деятельности»¹¹⁶.

В сравнении с другими мерами гражданско-правовой ответственности прежде всего необходимо отметить стимулирующее значение неустойки для выполнения договорных обязательств. Кроме того, поскольку размер суммы, подлежащей уплате в качестве компенсации за нарушение договора, определяется уже во время его заключения, то это обстоятельство, во-первых, дает возможность кредитору избежать расходов на доказательство размеров фактических убытков, а во-вторых, в известной мере позволяет должнику быть более гибким в своей коммерческой деятельности.

Как мера гражданско-правовой ответственности неустойка должна компенсировать возможные потери кредитора. Именно этой идеей объясняется то, что по общему правилу убытки взыскиваются в сумме, не покрытой взысканной неустойкой. Тем же руководствуются суды, соизмеряя размер взыскиваемой неустойки с последствиями допущенного должником нарушения (ст. 333 ГК)¹¹⁷.

116 Оговорки о заранее оцененных убытках и штрафных неустойках: докл. Ген. секр. Комиссии ООН по праву междунар. торг. (А/С № 9/161) (приводится по: Комаров А.С. Указ. соч. С. 140).

117 Гражданское право: учеб. В 3 т. / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. 6-е изд., перераб. и доп. М.: Велби, изд-во Проспект, 2003. Т. 1. С. 691.

Размер договорной неустойки, порядок ее исчисления, а в определенной степени и условия ее применения определяются по усмотрению сторон. По усмотрению сторон определяется также соотношение неустойки и убытков (ст. 394 ГК РФ), если это соотношение не установлено законом. Требование, которое необходимо соблюдать, — соразмерность последствиям допущенного нарушения обязательств.

Предоставление возможности сторонам по своему усмотрению формулировать условие договора о неустойке позволяет приспособить ее к конкретным взаимоотношениям сторон и усилить ее целенаправленное воздействие.

Анализ арбитражной судебной практики позволяет сделать следующие выводы. В подавляющем большинстве предпринимательских договоров устанавливается неустойка, в несколько раз превышающая убытки кредиторов. На наш взгляд, такая ситуация обусловлена прежде всего тем, что оценочная теория неустойки не получила в России должного развития. В отсутствие каких-либо ориентиров стороны произвольно определяют размер неустойки.

В соответствии со ст. 333 ГК РФ, если неустойка *явно* несоразмерна последствиям нарушения, допущенного должником, суд имеет право уменьшить ее размер. Это правило применимо ко всем видам неустойки. Таким образом, основанием для снижения неустойки является ее явная несоразмерность последствиям нарушения.

Предоставленная судам возможность самостоятельно инициировать снижение размера неустойки должна быть ограничена двумя условиями:

1) во-первых, суд должен иметь право инициировать снижение неустойки только в том случае, если со стороны ответчика выступает гражданин, не имеющий статуса предпринимателя;

2) во-вторых, если у суда имеются основания для снижения неустойки, вопрос о ее соразмерности последствиям нарушения должен быть вынесен на обсуждение сторон в ходе процесса с тем, чтобы кредитор имел возможность обосновать размер установленной в договоре неустойки.

Список рекомендуемой литературы

Гаврилов Э.П. О неустойке и процентах за неисполнение обязательства после принятия изменений в общую часть обязательственного права // *Хозяйство и право*. 2015. № 6. С. 3–13.

Гаврилов Э.П. О неустойке // *Хозяйство и право*. 2012. № 10. С. 30–35.

Ерохова М.А. Комментарий к постановлению Пленума ВАС РФ от 22 декабря 2011 г. № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» // *Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации*. 2012. № 3. С. 106–125.

Карпетов А.Г. Неустойка как средство защиты прав кредитора в российском и зарубежном праве. М.: Статут, 2005. 286 с.

Карпетов А.Г. Соотношение требования о взыскании убытков с иными средствами защиты прав кредитора // *Убытки и практика их возмещения: сб. ст./ под общ. ред. М.А. Рожковой*. М.: Статут, 2006. 624 с. С. 202–278.

Карпетов А.Г. Политико-правовой анализ проекта концепции совершенствования общих положений обязательственного права в части регулирования института неустойки // *Закон*. 2009. № 5. С. 63–78.

Рожкова М. Изменение практики применения арбитражными судами ст. 333 ГК РФ: от Обзора Президиума ВАС РФ к постановлению Пленума ВАС РФ // *Хозяйство и право*. 2012. № 7. С. 110–120.

Материалы судебной практики

Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред. от 24.03.2016) // СПС КонсультантПлюс.

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

Постановление Президиума ВАС РФ от 13.01.2011 № 11680/10 // СПС КонсультантПлюс.

Практические задания

1. Позиция Конституционного суда РФ по вопросу снижения неустойки, выраженная в Определении № 7-О от 15 января 2015 г.

2. Проанализируйте Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 декабря 2011 г. № 81, Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 7 от 24 марта 2016 г. и сравните, какие рекомендации дают Пленумы ВАС РФ и ВС РФ по решению следующих вопросов правоприменительной практики.

1) Возможно ли снижение законной неустойки?

2) Возможно ли снижение уже списанной по требованию кредитора со счета должника неустойки?

3) Какие критерии снижения неустойки могут быть применены при определении соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства? В чьих интересах применяется данный критерий?

3. Какие пункты Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 декабря 2011 г. № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» не подлежат применению в связи с принятием Постановления ВС РФ № 7.

3.5. Уплата процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами

Согласно п. 1. ст. 395 ГК РФ в случаях, когда законом или договором предусмотрено, что на сумму денежного обязательства за период пользования денежными средствами подлежат начислению проценты, размер процентов определяется действовавшей в соответствующие периоды ключевой ставкой Банка России (законные проценты), если иной размер процентов не установлен законом или договором.

С экономической точки зрения данный институт имеет большое значение для защиты прав стороны, потерпевшей неблагоприятные последствия от неисполнения договора контрагентом.

Вместе с тем положения указанной статьи вызывают в научной литературе острую дискуссию относительно правовых последствий ее применения, правовой природы взыскиваемых процентов, соотношения обязанности уплаты процентов с другими мерами гражданско-правовой ответственности.

3.5.1. Определение размера процентов, взыскиваемых за неправомерное использование чужих денежных средств

Не менее важной представляется проблема определения размера процентов, взыскиваемых за неправомерное использование чужих денежных средств, поскольку применение данной меры ответственности непосредственно сказывается на имущественном положении участников гражданского оборота.

В преддверии анализа данной проблемы следует обратить внимание на то, что уплата процентов — специальная мера гражданско-правовой ответственности, которая применяется только за неисполнение денежных обязательств. В связи с этим применение данной меры ответственности имеет некоторые особенности. Так, например, взыскание налагается на нарушителя независимо от вины, а в силу самого факта пользования чужими денежными средствами. Деньги — особый объект гражданских прав, они постоянно заменимы, поскольку всегда присутствуют в имущественном обороте. Поэтому

в денежных обязательствах практически исключается невозможность исполнения.

Кроме того, кредитор может начислить проценты независимо от наличия или отсутствия у него убытков¹¹⁸. Одна из основных особенностей денег, по замечанию В. Груздева, — их повышенная оборотоспособность, обеспечивающая практическую неизбежность их прироста¹¹⁹. Учитывая этот факт, предусмотренные ст. 395 ГК проценты можно определить как «определенный законом размер тех минимальных убытков, которые участник оборота всегда несет, если кто-то неправомерно пользуется его денежными средствами»¹²⁰.

Следовательно, размер имущественной ответственности должника должен быть эквивалентен *минимальному* убытку кредитора. И основная проблема заключается в определении показателя, позволяющего установить размер минимального убытка, который участник оборота всегда несет, если кто-то неправомерно пользуется его денежными средствами.

Представляется, что первоначально следует выяснить, почему при несвоевременном возвращении денежных средств у кредитора всегда возникает убыток.

При своевременном возвращении денежных средств должником кредитор может использовать их для получения определенной выгоды: вложить в банк, ценные бумаги, уставные капиталы хозяйственных обществ, использовать другие рыночные альтернативы.

Таким образом, искомый нами показатель должен соответствовать *минимально гарантированному доходу, приносимому деньгами*. Такой подход был использован при подготовке проекта Гражданского Уложения России. В ст. 1666 и в комментарии к ГУ проценты названы вознаграждением за убытки, их размер определен исходя из *минимально гарантированного дохода, приносимого деньгами*¹²¹.

¹¹⁸ Следовательно, убытки не нуждаются в обосновании.

¹¹⁹ Груздев В.В. Ответственность за нарушение денежного обязательства: основания и условия ответственности // Право и экономика. 1999. № 11. С. 12–13.

¹²⁰ Гражданское право: учеб. В 3 т. / под. ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Велби, изд-во Проспект, 2003. Т. 1. С. 658.

¹²¹ Гражданское уложение: проект Высочайше утвержденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского Уложения / под ред. И.М. Тютрюмова. СПб., 1910. Т. 2 С. 258.

В.В. Витрянский, анализируя Материалы редакционной комиссии по составлению проекта Гражданского Уложения России 1913 г., отмечает, что размер процентов в ГУ был установлен исходя из того, что «капитал в надежные процентные бумаги (государственные или правительственные) нельзя поместить более чем из пяти процентов»¹²².

Вместе с тем кредитор, вовремя не получивший причитающиеся ему платежи, лишен возможности использовать соответствующую сумму. Следовательно, размер процентного возмещения должен учитывать возникающую у кредитора необходимость восполнения изъятых из оборота средств. Наиболее вероятными источниками финансирования могут выступить банковские кредиты и займы третьих лиц. Но за пользование заемными средствами кредитор должен заплатить займодавцу определенную сумму, выражающуюся обычно в процентах годовых. Эти расходы кредитора должник обязан возместить в виде процента на сумму невозвращенных средств.

Таким образом, размер ответственности за неправомерное пользование чужими денежными средствами должен быть приурочен к ставке банковского процента, поскольку по своей экономической сущности процент является ценой кредита. Тем не менее размер процентного возмещения должен быть эквивалентен минимальному убытку кредитора.

В международной практике используются два подхода к определению размера банковского процента. Так, в соответствии со ст. 7.4.9 Принципов международных коммерческих договоров УНИДРУА при расчете процентов должна применяться *средняя банковская ставка по краткосрочному кредитованию первоклассных заемщиков*¹²³. Такой подход согласно УНИДРУА лучше всего соответствует потребностям торговли и наиболее подходит для обеспечения адекватной компенсации понесенного ущерба. Средняя банковская ставка

¹²² Витрянский В.В. Проценты по денежному обязательству как форма ответственности // Хозяйство и право. 1997. № 8. С. 63.

¹²³ Принципы международных коммерческих договоров / пер. с англ. А.С. Комарова. М.: Изд-во Междунар. центра фин.-эконом. развития, 1996. С. 239–241.

по краткосрочному кредитованию первоклассных заемщиков в экономически развитых странах составляет 2–4% годовых.

Согласно ст. 83 Единообразного закона о международной купле-продаже товаров, если нарушение договора заключается в просрочке в уплате цены, то продавец будет иметь при всех обстоятельствах право на проценты на неуплаченные суммы по ставке, *равной официальной учетной ставке*¹²⁴ страны, в которой расположено предприятие продавца, или, при отсутствии такового, страны постоянного пребывания продавца, плюс 1%.

Как первый, так и второй подход — варианты определения так называемого плавающего процента. Вместе с тем размер начисляемых процентов может также определяться и в твердой величине.

Так, согласно §246 ГГУ, если стороны не договорились о процентах, то их размер ограничивается 4% годовых. Однако из данного правила есть несколько исключений. Для предпринимателей действует §352 Торгового Кодекса и взимается 5% годовых. Для требований по чекам и векселям — 2% свыше дисконта Немецкого федерального банка¹²⁵.

Е.А. Суханов указывает на то, что в европейских континентальных правовых порядках процент, начисляемый за неправомерное пользование чужими денежными средствами, составляет от 3 до 5% годовых на сумму долга¹²⁶.

Теперь обратимся к российской правовой практике.

1 августа 2016 года вступил в силу Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ и отдельные законодательные акты Российской Феде-

¹²⁴ Официальная учетная ставка — процент, взимаемый Центральным банком с кредитных учреждений при переучете коммерческих векселей, а также при покупке векселей организаций-экспортеров. Как следует из практики центральных банков зарубежных стран, официальная учетная ставка в зависимости от экономической ситуации в стране может колебаться в довольно широких пределах — от 3 до 15% в год. При переучете иностранных векселей и векселей, выставленных экспортером, могут действовать льготные ставки.

¹²⁵ Жалинский А., Рёрих Т.-Л. Введение в немецкое право. М.: Спарк, 2001. С. 341.

¹²⁶ Гражданское право: учеб. В 2 т. / отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство БЕК, 1998. Т. 1. С. 457.

рации». Данный Закон изменил редакцию первого пункта ст. 395 ГК РФ, которая вступила в силу 1 июня 2015 года (подп. 5 ст. 1 Закона № 315-ФЗ).

Новая редакция пункта рассматриваемой статьи гласит: «В случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется **ключевой ставкой** Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором».

При сравнении предыдущей и действующей редакций п. 1 ст. 395 ГК РФ можно выделить следующие изменения. Исключены слова «за пользование чужими денежными средствами» и «неосновательного получения или сбережения за счет другого лица», а также установлена новая ставка для начисления процентов.

Обратимся к анализу основных причин изменения ставки для начисления процентов.

Вопрос об определении показателя, в соответствии с которым устанавливается размер взыскиваемых процентов, является одним из самых сложных и спорных. Не случайно п. 1 ст. 395 ГК, определяющий показатель для расчета процентов, претерпел уже три редакции. До 2015 г. данный показатель определялся как «учетная ставка банковского процента»¹²⁷. Предыдущая редакция статьи (действовавшая до 1 августа 2016 г.) закрепляла расчет процентов по средним ставкам банковского процента по вкладам физических лиц, определяемым на основе статистики ЦБ. При этом, если согласно первоначальной редакции рассматриваемой статьи процентная ставка определялась на момент добровольного погашения долга, а в случае взыскания долга — на день предъявления иска или вынесения решения,

¹²⁷ В совместном Постановлении Пленумов № 6/8 от 1 июля 1996 г. ВАС РФ и ВС РФ разъяснили, что такой ставкой будет считаться ставка рефинансирования ЦБ РФ. Как отметил Е.А. Суханов, это было сделано в условиях инфляции, обусловившей довольно резкие колебания ставок коммерческих банков, с учетом быстро меняющейся рыночной конъюнктуры. См.: Гражданское право: учеб. В 2 т. / отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство БЕК, 1998. Т. 1. С. 457.

то в соответствии со второй редакцией применялась процентная ставка, действующая в соответствующий отрезок времени в рамках периода просрочки.

С 1 августа 2016 г. размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России¹²⁸, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором. Безусловно, использование ключевой ставки значительно упростит расчет процентов. Вместе с тем вопрос об оптимальности данного показателя остается открытым.

Как уже ранее было указано, размер процентного возмещения должен быть эквивалентен минимальному убытку кредитора. Во-первых, взимание процентов, как и любая другая мера гражданско-правовой ответственности, носит компенсационный характер. Ее основная цель — восстановить нарушенное право. Следовательно, кредитор не должен обогатиться за счет должника. Во-вторых, проценты причитаются кредитору независимо от наличия или отсутствия у него убытков. Вместе с тем при наличии убытков кредитор имеет право на их взыскание в сумме, превышающей размер начисленных процентов. В-третьих, стороны в договоре вправе установить более высокий процент в случае неисполнения денежного обязательства.

В то же время в научной литературе высказывается и другая точка зрения. Так, по мнению А.Г. Карапетова, следует определять процент за просрочку как среднюю ставку банковского процента в экономике, т.е. ту ставку, по которой реальные участники оборота берут деньги в коммерческих банках. Более того, ученый указывает на то, что государство должно повышать ответственность за нарушение платежной дисциплины, что сейчас сделано во всех странах ЕС. Так, согласно новой редакции Директивы ЕС от 16.02.2011 при просрочке в оплате по коммерческому денежному долгу базовая ставка рефинансирования должна увеличиваться в гражданском законодательстве стран ЕС минимум на 8 процентных пунктов.

¹²⁸ В соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 № 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России», с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату.

Основная экономическая логика увеличения базовой процентной ставки рефинансирования на 7–8 процентных пунктов для случаев просрочки в оплате коммерческого долга состояла именно в том, чтобы создать условия, в которых должнику-коммерсанту было бы выгоднее исполнять денежное обязательство перед кредитором, чем использовать денежные средства под установленный законом процент за просрочку¹²⁹.

Единственное уточнение, которое надо сделать, заключается в том, что в отношении некоммерческих должников, возможно, стоит установить меньший уровень ответственности, как это сейчас сделано в ГГУ, где по сделкам с участием потребителей формула расчета процентов годовых включает увеличение базовой процентной ставки лишь на 5 дополнительных процентных пунктов (ст. 288 ГГУ в новой редакции)¹³⁰.

Следует согласиться с А.Г. Карапетовым в том, что ни ставка рефинансирования, ни ключевая ставка не являются рыночными показателями и не учитывают в полной мере доходность денежных средств¹³¹, их использование приводит к недокомпенсации кредитора и дает должнику стимулы нарушать договор¹³². Не вызывает сомнений и тот факт, что «право должно лишать должника любой выгоды от нарушения договора»¹³³.

В качестве меры по борьбе с просрочками платежа при исполнении *коммерческих* контрактов увеличение базовой ставки рефи-

¹²⁹ Карапетов А.Г. Законные проценты в соответствии со ст. 317.1 ГК РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 10. С. 158–159.

¹³⁰ Карапетов А.Г. Средства защиты прав кредитора в свете реформы гражданского законодательства // Вестник гражданского права. 2009. Т. 9. № 4. С. 163–195.

¹³¹ В своих постановлениях Президиум ВАС РФ неоднократно указывал на то, что ставка рефинансирования представляет собой наименьший в российской экономике размер платы за пользование денежными средствами. См., например: Постановление Президиума ВАС РФ от 01.07.2014 № 4231/14 по делу № А40-41623/2013, от 14.02.2012 № 12035/11 по делу № А64-4929/2010, от 13.01.2011 № 11680/10 по делу № А41-13284/09. Кроме того, ставка рефинансирования в течение нескольких лет, несмотря на значительные инфляционные процессы, оставалась неизменной.

¹³² Карапетов А.Г. Средства защиты прав кредитора в свете реформы гражданского законодательства // Вестник гражданского права. 2009. Т. 9. № 4. С. 163–195.

¹³³ Там же.

нансирования на 8 пунктов, безусловно, является эффективным. Вместе с тем ст. 395 ГК РФ распространяет свое действие не только на коммерческие (B2B) договоры и договоры с участием потребителей (B2C), но и на договоры с участием некоммерческих организаций, а также договоры между физическими лицами. Однако изложенный подход оставляет такие договоры без внимания.

Более того, расчет процентов должен зависеть от правового положения не только должника, но и кредитора. С экономической точки зрения перед гражданами в первую очередь стоит задача не получить прибыль, а сохранить и преумножить денежные средства. Срочные вклады остаются самым популярным способом это обеспечить. В связи с этим вторая редакция п. 1 ст. 395 ГК, предусматривающая в качестве показателя для расчета процентов среднюю ставку банковского процента по вкладам физических лиц, как нельзя лучше защищала интересы кредиторов — физических лиц.

В то же время подход, предлагаемый А.Г. Карапетовым (средняя ставка по *необеспеченным краткосрочным* кредитам), направлен на защиту интересов кредиторов — коммерческих субъектов.

Применение в качестве показателя для расчета процентов средней ставки банковского процента по вкладам физических лиц для защиты интересов кредиторов — коммерческих субъектов, равно как и средней ставки по *необеспеченным краткосрочным* кредитам для защиты интересов кредиторов — физических лиц, является нелогичным ни с правовой, ни с экономической точки зрения.

3.5.2. Основания для взыскания процентов

Отдельно стоит остановиться на основаниях для взыскания процентов. До 1 августа 2016 г. п. 1 ст. 395 ГК в качестве таких оснований предусматривал неправомерное удержание денежных средств, уклонение от их возврата, иные просрочки в их уплате, а также неосновательное получение и сбережение денежных средств (неосновательное обогащение). В соответствии с п. 2 ст. 1107 ГК РФ на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты. При этом не имеет значения, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения обогатившегося, самого потерпевшего,

третьих лиц или произошло помимо их воли. По этой причине ставка процентов, взыскиваемых с неосновательно обогатившейся стороны, должна представлять собой наименьший размер (*minimum minimorum*) платы за пользование чужими денежными средствами¹³⁴.

В последней редакции п. 1 ст. 395 ГК неосновательное получение денежных средств или их сбережение за счет другого лица были исключены из числа оснований для взыскания процентов. С позицией законодателя можно согласиться. Однако, на наш взгляд, в этом случае необходимо исключить из п. 2 ст. 1107 ссылку на ст. 395 ГК РФ. В то же время в п. 2 ст. 1107 ГК установить, что на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты, размер которых определяется ключевой ставкой Банка России. Для начисления процентов за неосновательное получение денежных средств или их сбережение за счет другого лица ключевая ставка является оптимальным показателем.

Проведенный анализ позволяет сделать следующие выводы. Институт ответственности за неисполнение денежных обязательств имеет большое значение для защиты прав стороны, потерпевшей неблагоприятные последствия от неисполнения договора контрагентом. Прежде всего право кредитора в случае неисполнения денежного обязательства начислить проценты на сумму долга является серьезным стимулом к исполнению договорных обязательств. Кредитор может начислить проценты независимо от наличия или отсутствия у него убытков, следовательно, последние не нуждаются в обосновании. Вместе с тем при наличии убытков кредитор имеет право на их взыскание в сумме, превышающей размер начисленных процентов.

3.5.3. Особенности уплаты процентов за пользование денежными средствами по сравнению с другими мерами ответственности

Особенности рассматриваемой меры гражданско-правовой ответственности проявляются в специфике исчисления, доказывания,

¹³⁴ В свое время ВАС РФ указал на то, что таким наименьшим является ставка рефинансирования. См.: Определение ВАС РФ от 18.10.2010 № ВАС-11680/10 по делу № А41-13284/09.

применения, в специфическом предмете самого денежного обязательства.

В отличие от возмещения убытков уплата процентов — специальная мера гражданско-правовой ответственности, которая применяется за неисполнение только денежных обязательств. Кредитор может начислить проценты независимо от наличия или отсутствия у него убытков, следовательно, последние не нуждаются в обосновании.

Специфика этой формы гражданско-правовой ответственности выражается также в том, что при взимании процентов за неисполнение денежного обязательства не должны приниматься во внимание нормы, содержащиеся в ст.ст. 401, 416 ГК¹³⁵. Взыскание налагается на нарушителя независимо от вины — в силу самого факта пользования чужими денежными средствами.

Как уже было сказано, деньги — особый объект гражданских прав, они всегда заменимы, поскольку постоянно наличествуют в имущественном обороте. Поэтому в денежных обязательствах исключается невозможность исполнения, а отсутствие у должника необходимых денежных средств ни при каких условиях, даже при наличии обстоятельств, которые могут быть квалифицированы в качестве непреодолимой силы («форс-мажор»), не может служить основанием для освобождения должника от ответственности за неисполнение денежного обязательства.

С экономической точки зрения введение института ответственности за неправомерное использование чужих денежных средств имеет большое значение для защиты прав стороны, потерпевшей неблагоприятные последствия от неисполнения договора контрагентом. Прежде всего право кредитора в случае неисполнения денежного обязательства начислить проценты на сумму долга является сильным стимулом к исполнению договорных обязательств. Кроме того, проценты причитаются кредитору независимо от наличия или отсутствия у него убытков. Вместе с тем при наличии убытков кредитор имеет право на их взыскание в сумме, превышающей размер начисленных процентов.

¹³⁵ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ соч. С. 690.

Тем не менее взимание процентов за пользование чужими денежными средствами как институт гражданско-правовой ответственности нуждается в серьезной доработке.

Взимание процентов, как и любая другая мера гражданско-правовой ответственности, носит компенсационный характер. Основная цель такой меры — восстановить нарушенное право. Следовательно, кредитор не должен обогатиться за счет должника. Размер имущественной ответственности должника должен быть эквивалентен минимальному убытку, который участник оборота всегда несет, если кто-то неправомерно пользуется его денежными средствами.

Для того чтобы соблюдалось это требование, необходимо пересмотреть показатель, в соответствии с которым определяется размер имущественной ответственности должника. Этот показатель определен в ст. 395 ГК РФ некорректно и требует уточнения.

В течение более чем двадцати лет законодатель и судебная практика пытаются найти и установить универсальный показатель для расчета процентов за неправомерное пользование денежными средствами. Однако до сих пор эти попытки не увенчались успехом.

Представляется, что расчет процентов должен зависеть не только от того, имеет должник статус предпринимателя или нет, но и от правового положения кредитора. Уже этот факт указывает на необходимость применения дифференцированных ставок. Кроме того, дифференциация ставок должна осуществляться в зависимости от основания взыскания процентов (просрочка в уплате денежных средств, их неосновательное получение и др.). Определить усредненный показатель, справедливый для всех указанных случаев, вряд ли удастся. В противном случае предприниматели за просрочку в уплате денежных средств будут платить минимальный процент, кредитуясь тем самым за счет своего контрагента.

Список рекомендуемой литературы

Витрянский В.В. Проценты по денежному обязательству как форма ответственности // *Хозяйство и право.* 1997. № 8. С. 54–74.

Гаврилов Э.П. О неустойке и процентах за неисполнение обязательства после принятия изменений в общую часть обязательственного права // *Хозяйство и право*. 2015. № 6. С. 3–13.

Гражданское право: учеб. В 2 т. / отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство БЕК, 1998. Т. 1. 816 с.

Гражданское право: учеб. В 3 т. / под. ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Велби, изд-во Проспект, 2003. Т. 1. 765 с.

Груздев В.В. Ответственность за нарушение денежного обязательства: основания и условия ответственности // *Право и экономика*. 1999. № 11. С. 12–13.

Каранетов А.Г. Законные проценты в соответствии со ст. 317.1 ГК РФ // *Вестник экономического правосудия Российской Федерации*. 2015. № 10. С. 154.

Каранетов А.Г. Средства защиты прав кредитора в свете реформы гражданского законодательства // *Вестник гражданского права*. 2009. Т. 9. № 4. С. 163–195.

Новоселова Л.А. Проценты по денежным обязательствам. М.: Статут, 2003. 192 с.

Материалы судебной практики

Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного суда РФ № 13, Пленума ВАС РФ № 14 от 08.10.1998 «О практике применения положений гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами» // СПС КонсультантПлюс.

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

Постановление Президиума ВАС РФ от 01.07.2014 № 4231/14 по делу № А40-41623/2013 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 14.02.2012 № 12035/11 по делу № А64-4929/2010 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 13.01.2011 № 11680/10 по делу № А41-13284/09 // СПС КонсультантПлюс.

Определение ВАС РФ от 18.10.2010 № ВАС-11680/10 по делу № А41-13284/09 // СПС КонсультантПлюс.

Практические задания

1. В чем состоят основные особенности меры ответственности, предусмотренной ст. 395 ГК РФ?

2. Обоснуйте свою позицию по следующим вопросам.

1) Потери, которые несет потерпевшая от неисполнения договора сторона, должны определяться как минимальный убыток либо как стоимость кредитных ресурсов?

2) Процент за неправомерное пользование чужими денежными средствами должен быть плавающим или твердым?

3. Как в науке, международной и судебной практике решается проблема определения размера процентов, взыскиваемых за неправомерное пользование чужими денежными средствами (предельно лаконично)?

4. Прокомментируйте новую редакцию ст. 395 ГК РФ.

ИСКОВАЯ ДАВНОСТЬ В ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЯХ

4.1. Понятие и виды сроков исковой давности

В соответствии со ст. 195 ГК РФ *исковая давность понимается как срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.*

Целями введения в договорное право института исковой давности являются:

- упорядочивание гражданского оборота;
- создание определенности и устойчивости правовых связей и дисциплинирование их участников;
- содействие в соблюдении хозяйственных договоров;
- обеспечение своевременной защиты прав и интересов субъектов гражданских правоотношений.

Конституционный Суд РФ ранее указал, что «отсутствие разумных временных ограничений для принудительной защиты нарушенных гражданских прав приводило бы к ущемлению охраняемых законом прав и интересов ответчиков и третьих лиц, которые не всегда могли бы заранее учесть необходимость собирания и сохранения значимых для рассмотрения дела сведений и фактов. А применение судом по заявлению стороны в споре исковой давности защищает участников гражданского оборота от необоснованных притязаний и одновременно побуждает их своевременно заботиться об осуществлении и защите своих прав»¹³⁶.

Необходимо отметить, что в судебном порядке подлежит защите субъективное гражданское право конкретного лица. Соответствующе-

¹³⁶ Определение Конституционного Суда РФ от 03.11.2006 № 445-О // СПС КонсультантПлюс.

щее разъяснение содержится в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 2015 г. № 43¹³⁷. Исковая давность должна применяться лишь к требованиям надлежащего истца, т.е. лица, чье право нарушено.

Исковая давность распространяется на *требования о защите нарушенного права и только по исковым требованиям*. В делах не-искового производства (дела особого производства, дела приказного производства и пр.) исковая давность не применяется.

Срок исковой давности является сроком, в течение которого субъект может воспользоваться правом на *принудительную (судебную) защиту* своего права. С истечением исковой давности субъект не лишается субъективного права, а также сохраняет возможность защищать свое право. По истечении исковой давности не может быть реализовано правомочие требовать защиты своего права в принудительном порядке. Истечение исковой давности не прекращает срок существования субъективного права, срок исковой давности не относится к пресекательным срокам.

Вместе с тем истечение исковой давности не исключает возможности добровольного устранения нарушений прав субъекта со стороны лиц, которые допустили нарушение прав этого лица. Согласно п. 1. ст. 206 ГК РФ должник или иное обязанное лицо, исполнившее обязанность по истечении срока исковой давности, не вправе требовать исполненное обратно, хотя в момент исполнения указанное лицо и не знало об истечении давности. Истечение исковой давности не препятствует субъекту осуществлять самозащиту гражданских прав или обращаться за защитой права в административном порядке.

В законе содержится указание на существование следующих видов сроков исковой давности: общий срок исковой давности и специальные сроки исковой давности (сокращенные и более длительные по отношению к общему сроку).

¹³⁷ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» // СПС КонсультантПлюс.

Общий срок исковой давности составляет три года со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (п. 1 ст. 196 ГК РФ).

Правоприменительная практика по данному вопросу позволяет сделать вывод, что общий срок исковой давности применяется к различным категориям исковых производств в рамках договорного права: при решении вопроса о заключенности договора — к требованиям о возмещении убытков, вызванных уклонением контрагента по сделке от ее нотариального удостоверения или государственной регистрации; к требованиям, обусловленным нарушением договора в период его действия т.д.

Специальные сроки исковой давности устанавливаются отдельными нормами ГК РФ и других федеральных законов для защиты отдельных прав. Например, ст. 181 ГК РФ предусматривает сокращенный срок по требованиям о признании недействительной оспори-мой сделки: этот срок составляет один год. По искам, вытекающим из отдельных видов договоров, специальные сроки исковой давности установлены для требований, предъявляемых в связи с ненадлежащим качеством работы, выполненной по договору подряда (п. 1 ст. 725 ГК РФ), и для требований, вытекающих из договоров перевозки грузов (п. 3 ст. 797 ГК РФ), — один год; для исков по требованиям, вытекающим из договора имущественного страхования, за исключением договора страхования риска ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц (п. 1 ст. 966 ГК РФ), — два года.

Пунктом 2 ст. 196 ГК РФ вводится понятие *предельного срока исковой давности*, который не может превышать десять лет со дня нарушения права, для защиты которого этот срок установлен.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 2015 г. № 43 указано, что предельный десятилетний срок исковой давности не применяется к требованиям, на которые исковая давность не распространяется. Перечень таких требований предусмотрен ст. 208 ГК РФ и не является исчерпывающим. Среди них следует отметить требования вкладчиков к банку о выдаче вкладов, а также требования по восстанавливаемым ценным бумагам.

По общему правилу при исчислении предельного десятилетнего срока исковой давности общие положения о начале течения срока исковой давности не применяются. Течение предельного десятилетнего срока исковой давности начинается со дня нарушения права. Данный срок не может быть восстановлен. При этом лицу, обращающемуся за защитой своего права, не может быть отказано в защите права, если до истечения десятилетнего срока имело место обращение в суд в законном порядке или обязанным лицом совершены действия, свидетельствующие о признании долга.

Согласно ст. 198 ГК РФ сроки исковой давности не могут быть изменены соглашением сторон. Перемена лиц в обязательстве не влечет изменения срока исковой давности (ст. 201 ГК РФ).

Список рекомендуемой литературы

Зуева М.В. и др. Комментарий к подразделу 5 «Сроки. Исковая давность» раздела I Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (постатейный) // СПС КонсультантПлюс.

Кириллова М.Я., Крашенинников П.В. Сроки в гражданском праве. Исковая давность. 3-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2016. 80 с.

Наумова Е.А. Что нового в нормах об исковой давности? // Российский судья. 2016. № 6. С. 8–11.

Материалы судебной практики

Определение Конституционного Суда РФ от 03.11.2006 № 445-О // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13 августа 2004 г. № 82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

Контрольные вопросы

1. Какие основные изменения произошли в правовом регулировании правил об исчислении и применении исковой давности в последние годы?
2. Каковы тенденции реформирования положений об исковой давности?

Практические задания

1. Заполните таблицу «Специальные сроки исковой давности в договорном праве».

№ п/п	Отношения, на которые распространяется срок исковой давности	Норма (статья) закона, в которой содержится срок исковой давности	Срок исковой давности	Момент начала течения срока исковой давности
-------	--	---	-----------------------	--

4.2. Течение сроков исковой давности в договорном праве

Течение срока исковой давности начинается с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (п. 1 ст. 200 ГК РФ).

То есть право на обращение с иском о защите нарушенного права возникает с момента нарушения такого права. Именно с этого момента определяется начало течения срока давности с учетом того, когда о факте нарушения и о надлежащем ответчике по делу стало или должно было стать известно кредитору.¹³⁸

¹³⁸ Зуева М.В. и др. Комментарий к подразделу 5 «Сроки. Исковая давность» раздела I Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (постатейный) // СПС КонсультантПлюс.

Момент начала течения срока исковой давности для стороны сделки — гражданина — зависит от наличия у него дееспособности. Для недееспособных (не полностью дееспособных граждан) правовое значение имеет момент, когда о нарушении права узнал хотя бы один из законных представителей (родители, орган опеки и попечительства и пр.). При этом в соответствии со ст. 205 ГК РФ пропущенный законным представителем срок исковой давности может быть восстановлен судом, если такой законный представитель явно ненадлежащим образом исполнял свои полномочия.

Для юридических лиц моментом начала течения срока исковой давности является день, когда лицо, обладающее правом самостоятельно или совместно с иными лицами действовать от имени организации, узнало или должно было узнать о нарушении прав юридического лица и о том, кто является нарушителем этих прав. При этом изменение состава органов управления организацией, а также переход соответствующих прав к ликвидатору (ликвидационной комиссии) не влияет на определение момента начала течения срока исковой давности.

По требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов срок исковой давности начинает течь с момента, когда публично-правовое образование в лице уполномоченных органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав.

Для обязательств, имеющих определенный срок исполнения, начальным моментом течения срока исковой давности является момент окончания срока исполнения обязательства. При изменении сроков исполнения обязательства (в том числе по соглашению сторон) изменяется и момент начала течения срока исковой давности. Если обязательство предусматривает его исполнение по частям (например, обязательство ежемесячно вносить арендную плату или обязательство выполнить работы, разделенные на определенные этапы), срок исковой давности начинает течь в отношении каждой части обязательства отдельно.

Если обязательство предусматривает срок его исполнения моментом предъявления требования кредитора, срок исковой дав-

ности начинает течь с момента, когда истек срок, предоставленный должнику для исполнения такого требования.

Для обязательств, возникших в порядке регресса, срок исковой давности начинает течь с момента исполнения основного обязательства.

Момент начала течения срока для обращения в суд с иском по ничтожным сделкам не зависит от того, узнало ли лицо (или должно было узнать) о нарушенном праве, а определяется моментом начала исполнения такой сделки.

В законе содержатся основания для *приостановления и перерыва течения сроков исковой давности*. Основания для приостановления течения срока исковой давности закреплены в ст. 202 ГК РФ, а основания для перерыва течения срока исковой давности — в ст. 203 ГК РФ. Данные нормы являются императивными, не могут быть изменены соглашением сторон и не подлежат расширительному толкованию.

Если после начала течения срока исковой давности возникли обстоятельства, указанные в ст. 202 ГК РФ, *течение сроков исковой давности приостанавливается*.

Во-первых, течение исковой давности приостанавливается на период действия чрезвычайного и непреодолимого при данных условиях обстоятельства (непреодолимой силы). Речь идет о фактах, которые носят чрезвычайный и непредотвратимый характер, о событиях, имеющих внешнее происхождение и не зависящих от поведения субъекта. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей контрагентами, кризисные явления в экономике и их последствия, отсутствие товаров, работ или услуг на рынке к таким обстоятельствам не относятся.

Во-вторых, к обстоятельствам, приостанавливающим течение срока исковой давности, относится нахождение истца или ответчика в составе Вооруженных Сил Российской Федерации, переведенных на военное положение.

В-третьих, приостанавливается течение срока исковой давности в силу установленной на основании закона Правительством Российской Федерации отсрочки исполнения обязательств (мораторий). Мораторий обычно устанавливается на период действия каких-либо чрезвычайных событий и может распространяться на все или на

отдельные виды обязательств, на разные категории хозяйствующих субъектов.

В-четвертых, основанием для приостановления течения срока исковой давности является приостановление действия закона или иного правового акта, регулирующее соответствующее отношение.

Указанные основания приостанавливают течение срока исковой давности, только если они возникли и продолжают существовать в последние шесть месяцев срока исковой давности, а если этот срок равен шести месяцам или менее шести месяцев, в течение срока исковой давности (п. 2 ст. 202 ГК РФ). Таким образом законодатель дисциплинирует участников гражданского оборота, создает условия, препятствующие злоупотреблению правом со стороны субъектов.

Пятым основанием для приостановления течения срока исковой давности является обращение сторон спора к внесудебному порядку его разрешения: соблюдение обязательного претензионного порядка, обращение к посреднику, к процедуре медиации и пр. Приостановление течения срока исковой давности в данном случае осуществляется на срок, установленный законом, регулирующим проведение соответствующей процедуры, если же такой срок не установлен, то на шесть месяцев со дня начала процедуры.

Основанием для приостановления течения срока исковой давности также является оставление без рассмотрения иска, предъявленного в уголовном деле. Пунктом 2 ст. 204 ГК РФ предусмотрено, что начавшееся до предъявления иска течение срока исковой давности приостанавливается до вступления в законную силу приговора, которым иск оставлен без рассмотрения.

По общему правилу срок исковой давности приостанавливается на весь период действия обстоятельств, указанных в ст. 202 ГК РФ. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления течения срока исковой давности, течение ее срока продолжается. Остающаяся часть срока исковой давности, если она составляет менее шести месяцев, удлиняется до шести месяцев, а если срок исковой давности равен шести месяцам или менее шести месяцев, — до срока исковой давности (п. 4. ст. 202 ГК РФ).

Перерыв течения срока исковой давности означает прекращение течения этого срока в соответствии со ст. 203 ГК РФ. После перерыва срок исковой давности начинает течь с самого начала, а срок, прошедший до перерыва, не учитывается.

Единственным основанием для перерыва течения срока является совершение обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга. К действиям, свидетельствующим о признании долга в целях перерыва течения срока исковой давности, могут относиться:

- *признание претензии;*
- *изменение договора уполномоченным лицом, из которого следует, что должник признает наличие долга, равно как и просьба должника о таком изменении договора (например, об отсрочке или о рассрочке платежа);*
- *акт сверки взаимных расчетов, подписанный уполномоченным лицом.*

Признание долга должно быть осуществлено уполномоченным представителем (органом) должника.

Бездействие должника (например, неоспаривание им документа о безакцептном списании денежных средств) не является основанием для перерыва течения срока исковой давности.

По общему правилу признание долга должно быть осуществлено в пределах срока исковой давности. Исключение из общего правила установлено п. 2 ст. 206 ГК РФ: если по истечении срока исковой давности должник или иное обязанное лицо признает в письменной форме свой долг, то течение исковой давности начинается заново. Такое признание должно быть сделано в письменной форме и должно иметь место по истечении срока исковой давности.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 отмечается, что ответ на претензию, не содержащий указания на признание долга, сам по себе не свидетельствует о признании долга. Не является признанием всего долга признание его части. Исполнение части обязательства не влечет за собой перерыва течения срока исковой давности в отношении других частей обязательства.

При этом согласно п. 1 ст. 204 ГК РФ со дня обращения в суд в установленном порядке за защитой нарушенного права срок исковой

давности не течет на протяжении всего времени, пока осуществляется судебная защита нарушенного права. То есть в срок исковой давности включается период, предшествующий дате обращения заинтересованного лица в суд. Если исковое заявление судом к производству принято не было (например, в связи с несоблюдением правил подведомственности или требований к форме и содержанию искового заявления) или если исковое заявление оставлено судом без рассмотрения, положения п. 1 ст. 204 ГК РФ не применяются. Предъявление в суд заявления о выдаче судебного приказа, а равно обращение в третейский арбитраж также влечет перерыв в течении срока исковой давности.

Последствия течения срока исковой давности в случае нарушения истцом правил подведомственности при обращении в суд разъяснены Верховным судом в Постановлении от 29 сентября 2015 г. № 43. Если нарушение правил подведомственности выявлено судом на стадии принятия искового заявления к производству суда, то такое обращение в суд не влияет на течение срока исковой давности. Если же нарушение правил подведомственности суд выявил в процессе рассмотрения возбужденного дела и прекратил производство по делу, то период с момента обращения истца в суд до вступления в силу определения суда о прекращении производства по делу не учитывается при течении срока исковой давности.

Срок исковой давности приостанавливается на период с момента предъявления гражданского иска в рамках уголовного дела и до момента вступления в законную силу приговора суда по данному делу в случае, если гражданский иск в деле не был рассмотрен (абз. 2 п. 2 ст. 204 ГК РФ).

Применение правил приостановления течения срока исковой давности и перерыва течения срока может привести к ситуации, когда у лица остается недостаточно времени на обращение в суд за защитой нарушенного (оспоренного) права. Норма п. 4 ст. 204 ГК РФ предусматривает продление срока исковой давности до шести месяцев, если после оставления иска без рассмотрения неистекшая часть срока исковой давности составляет менее шести месяцев.

Соответствующим правом может воспользоваться только добросовестный истец: если основанием для оставления иска без рассмотрения послужили действия (бездействие) истца, то продление срока исковой давности не осуществляется.

Также в ГК РФ могут быть установлены особенности порядка приостановления и перерыва течения сроков исковой давности в отношении отдельных видов обязательств.

Согласно ст. 198 ГК РФ сроки исковой давности и порядок их исчисления не могут быть изменены соглашением сторон. Перемена лиц в обязательстве (уступка права требования, перевод долга) также не влечет изменения срока исковой давности и порядка его исчисления.

Договор не может предусматривать условия, изменяющие правила, установленные законодательством. Не допускается отказ стороны договора от права заявлять в суде об истечении срока исковой давности.

Срок исковой давности и порядок его исчисления остаются неизменными в случае перемены лиц в обязательстве (в том числе в случае уступки права требования, перевода долга, реорганизации юридического лица, наследования). Начало срока исковой давности в таких случаях определяется в порядке, установленном ст. 200 ГК РФ, со дня, когда первоначальный обладатель права узнал или должен был узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права. В случае перемены лиц в обязательстве сроки исковой давности не приостанавливаются и не прерываются.

Список рекомендуемой литературы

Зуева М.В. и др. Комментарий к подразделу 5 «Сроки. Исковая давность» раздела I Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (постатейный) // СПС КонсультантПлюс.

Наумова Е.А. Что нового в нормах об исковой давности? // Российский судья. 2016. № 6. С. 8–11.

Материалы судебной практики

Определение Конституционного Суда РФ от 03.11.2006 № 445-О // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13 августа 2004 г. № 82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

Контрольные вопросы

1. Каковы основные проблемы правового регулирования и правоприменения при рассмотрении вопросов о начале течения срока исковой давности, о перерыве и восстановлении исковой давности?
2. Каков порядок заявления об исковой давности?
3. В чем заключаются последствия истечения исковой давности?

Практические задания

1. Решите задачи.

Задача 1

Администрацией муниципального образования заявлен иск об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, а также о сносе самовольной постройки, создающей угрозу для жизни и здоровья граждан и возведенной на данном участке. Право собственности муниципального образования на участок зарегистрировано в 2009 г., тогда же участок был предоставлен в аренду для целей размещения временного объекта (торгового павильона) сроком на 3 года и с условием о невозобновлении договора на новый срок. В 2010 г. было зарегистрировано право собственности арендатора на объект недвижимого имущества, возведенного на данном участке. Иск предъявлен в 2016 г. В судебном заседании ответчиком заяв-

лено о пропуске истцом срока исковой давности по предъявляемым требованиям.

Каковы правила исчисления сроков исковой давности по требованиям администрации муниципального образования? С какого момента начинает течь срок исковой давности по каждому требованию? Будет ли заявление ответчика основанием для отказа в иске?

Задача 2

ООО «Старт» обратилось в суд с иском к администрации г. Энска о признании отсутствующим права собственности на объект недвижимости — спортивную площадку, возведенную на участке, арендуемом ООО «Старт». Обществом указано, что соответствующий объект не обладает признаками недвижимости, но, будучи зарегистрированным в таком качестве в ЕГРП в 2010 г., нарушает право истца на освоение участка. При рассмотрении дела ответчиком заявлено о пропуске истцом срока исковой давности на том основании, что договор аренды заключен в 2009 г., данные Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются открытыми и, следовательно, не позднее 2010 г. Общество должно было узнать о нарушении своего права. Истец против доводов опропускесрокаисковойдавностивозражалинастаивалнатомобстоятельстве, что к его требованиям срок исковой давности не применяется.

Оцените доводы сторон.

Задача 3

Между ООО «Пламя» и ООО «Звезда» был заключен договор займа, в соответствии с которым ООО «Пламя» получило деньги в сумме 500 000 рублей на срок до 01.03.2010. Долг своевременно возвращен не был. В 2014 г. займодавец направил заемщику претензию с требованием погасить долг. Деньги по договору займа были возвращены в срок, установленный претензией. Вновь избранный в 2016 г. директор ООО «Пламя» счел действия предыдущего руководителя организации по возврату долга за пределами срока исковой давности, не основанными на законе, и обратился в суд с иском о взыскании с ООО «Звезда» денежных средств.

Подлежит ли иск удовлетворению? Каковы последствия истечения срока исковой давности?

4.3. Применение исковой давности к требованиям, вытекающим из договорных обязательств

Факт истечения срока исковой давности не прекращает субъективного права. Истечение срока исковой давности не лишает субъекта права обращаться в суд за защитой своих прав и законных интересов (п. 1 ст. 199 ГК РФ).

Суд не имеет права не принять иск, поданный за пределами срока исковой давности.

Закон предусматривает, что *исковая давность может быть применена только по заявлению стороны в судебном процессе*. В то же время, если соответствующее заявление сделано в ходе судебного разбирательства, суд имеет право отказать в иске лишь в связи с наличием факта истечения срока исковой давности (абз. 2 п. 2 ст. 199 ГК РФ). Указанная норма закона не препятствует суду исследовать все обстоятельства дела.

Право заявить об истечении срока исковой давности принадлежит ответчику. Правовое значение для суда имеет только заявление надлежащего ответчика. Третьи лица таким правом не обладают, кроме случаев, когда после вынесения судебного решения к третьему лицу могут быть предъявлены требования в порядке регресса или требования о возмещении убытков.

При этом заявление о пропуске срока исковой давности, сделанное одним из ответчиков, не распространяется на других ответчиков по делу, поскольку согласно процессуальному законодательству каждый из ответчиков выступает в деле самостоятельно. В случае замены ответчика его правопреемником повторно заявлять о применении исковой давности не требуется.

Правом заявить об истечении исковой давности ответчик обладает только при рассмотрении дела по существу судом первой инстанции. Если соответствующее заявление ответчиком не сделано, то при рассмотрении апелляционной (кассационной) жалобы соответствующее ходатайство судом не может приниматься во внимание. В то же время в арбитражной практике сложилось правило, что ответчик вправе заявить об истечении срока исковой давности при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции, если ранее при рассмотрении дела по существу судом первой инстанции были допущены нарушения, указанные в п. 4 ст. 270 АПК РФ¹³⁹.

Ответчик, который заявил о применении судом норм об исковой давности, несет бремя доказывания факта истечения срока исковой давности. На истца возлагается доказывание того, что причины пропуска срока исковой давности являются уважительными.

Пропущенный истцом *срок исковой давности может быть восстановлен* судом по правилам ст. 205 ГК РФ в случае, если причины пропуска будут признаны уважительными судом, рассматривающим дело. В каждом конкретном случае суд исследует все обстоятельства, на которые ссылается истец, как на уважительные причины пропуска срока исковой давности; суд дает оценку данным обстоятельствам в совокупности, в том числе оценивает поведение истца в период действия данных обстоятельств, период, в течение которого эти обстоятельства действовали, иные факты, которые позволяют сделать вывод о наличии или отсутствии оснований для восстановления срока исковой давности.

Обстоятельства, на которые ссылается истец в качестве уважительных причин пропуска срока для защиты своего права, должны возникнуть до истечения срока исковой давности и действовать в последние шесть месяцев срока исковой давности. Для сокращенного срока исковой давности, не превышающего шести месяцев, такие об-

¹³⁹ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13 августа 2004 г. № 82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

стоятельства должны иметь место в течение срока давности. Обстоятельства должны быть связаны с личностью истца, но не ответчика.

О восстановлении срока исковой давности может заявить только истец — физическое лицо. Юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям такое право не предоставляется. Соответствующее заявление должно быть сделано истцом в форме ходатайства. Обязанность доказывания наличия уважительных причин возлагается на истца.

Согласно нормам ст. 207 ГК РФ применение судом срока исковой давности к основному требованию влечет за собой применение срока давности и к дополнительным требованиям (неустойке, процентам, убыткам, обеспечительным мерам). Срок исковой давности по дополнительным требованиям считается истекшим, даже если дополнительное требование возникло после истечения срока исковой давности по основному требованию.

При этом предъявление в суд главного требования не влияет на течение срока исковой давности по дополнительным требованиям. Например, в случае предъявления иска о взыскании лишь суммы основного долга срок исковой давности по требованию о взыскании неустойки продолжает течь (п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 2015 г. № 43).

При пропуске срока предъявления к исполнению исполнительного документа по главному требованию срок исковой давности по дополнительным требованиям считается истекшим (п. 2 ст. 207 ГК РФ). Если исполнительный лист или иной исполнительный документ не предъявлен к исполнению, предполагается отсутствие правового интереса у взыскателя к исполнению требований, содержащихся в нем.

Срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности *ничтожной сделки* и о признании такой сделки недействительной составляет три года, однако момент начала его течения зависит от того, кем предъявлен иск: стороной сделки или иным лицом, не являющимся стороной.

Для требований сторон *ничтожной сделки* о применении последствий ее недействительности и о признании такой сделки не-

действительной трехлетний срок исковой давности исчисляется со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, т.е. когда одна из сторон приступила к фактическому исполнению сделки, а другая — к принятию такого исполнения.

Течение срока исковой давности по указанным требованиям, предъявленным лицом, не являющимся стороной сделки, начинается со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать 10 лет со дня начала ее исполнения.

По смыслу п. 1 ст. 181 ГК, если ничтожная сделка не исполнялась, срок исковой давности по требованию о признании ее недействительной не течет.

Если сделка признана недействительной в части, то срок исковой давности исчисляется с момента начала исполнения этой части (п. 101 Постановления Пленума ВС РФ № 25).

Общие положения о начале течения срока исковой давности к требованиям о признании ничтожной сделки недействительной и применении последствий ее недействительности не применяются.

Срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год и исчисляется со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена такая сделка (п. 1 ст. 179 ГК), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

К оспоримым сделкам общие положения о начале течения срока исковой давности могут применяться.

Следует отметить, что правила о перерыве течения срока исковой давности при предъявлении иска распространяются в отношении срока исковой давности по недействительным сделкам (ничтожным и оспоримым).

Список рекомендуемой литературы

Николаев А. Срок исковой давности для оспаривания сделок должника // Экономика и жизнь – Юрист. 2016. № 8. С. 12.

Соломина Н.Г. Динамика обязательства через призму правил об исковой давности // Закон. 2016. № 3. С. 95–101.

Материалы судебной практики

Определение Конституционного Суда РФ от 03.11.2006 № 445-О // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13 августа 2004 г. № 82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

Практические задания

1. Решите задачу.

Иванов С.И. 01.02.2013 заключил с АО «Банк номер один» кредитный договор, согласно условиям которого заемщик обязался выплачивать банку комиссию за ведение ссудного счета в размере 100 000 рублей в год. Согласно графику платежей (приложение к договору) оплата комиссии должна производиться ежегодно до 31 декабря года, в котором банк оказывал услугу по ведению счета. Иванов С.И. добросовестно исполнял свои обязанности по кредитному договору вплоть до января 2016 г. В ноябре 2016 г. банк обратился в суд с иском о досрочном расторжении договора в связи с неоплатой, взыскании задолженности по договору. Иванов С.И. заявил встречный иск о взыскании с банка комиссии за ведение ссудного счета, уплаченной им за период с 2013 по 2014 гг. включительно. В суде банк ссылаясь на истечение срока исковой давности по требованию заемщика, ука-

зывая, что для требований о применении последствий ничтожной сделки срок исковой давности составляет три года и, поскольку с момента заключения договора прошло более продолжительное время, в удовлетворении встречного иска Иванову должно быть отказано.

Каковы правила исчисления сроков исковой давности применительно к требованиям каждой из сторон?

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ДОГОВОРОВ В ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ СФЕРЕ

5.1. Договор купли-продажи недвижимости

5.1.1. Понятие договора продажи недвижимости и особенности его предмета

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену (п. 1 ст. 549; п. 1 ст. 454 ГК РФ). Предметом договора купли-продажи недвижимого имущества являются действия продавца по передаче имущества в собственность покупателя и соответственно действия покупателя по принятию этого имущества и уплате за него установленной цены.

Определение договора продажи недвижимости отличается от общего определения договора купли-продажи лишь предметом договора и способом передачи его от собственника к покупателю.

По своей юридической природе этот договор является консенсуальным, двусторонним (взаимным) и возмездным.

Сторонами договора являются продавец и покупатель. При этом участниками этого договора могут быть все субъекты гражданских правоотношений: физические лица, юридические лица, государство (Российская Федерация, ее субъекты, а также муниципальные образования).

Граждане могут заключать договоры купли-продажи в качестве продавца с учетом общих требований, предъявляемых к их правоспособности и дееспособности.

Аналогичным образом ограничиваются права супругов, продающих недвижимое имущество, находящееся в их общей совместной собственности (п. 2 ст. 181 ГК РФ; п. 3 ст. 35 СК РФ). В определенных случаях закон ограничивает права акционерных обществ, продающих принадлежащее им недвижимое имущество. В случаях, предусмотренных законом или договором, правомочия по распоряжению имуществом могут быть предоставлены лицу, не являющемуся субъектом права собственности или иного ограниченного вещного права на это имущество. В частности, при заключении договора купли-продажи путем проведения публичных торгов продавцом, подписывающим договор, признается организатор торгов (ст. 448 ГК РФ).

Предметом договора может быть также недвижимое имущество, которое будет создано или приобретено продавцом в будущем (п. 2 ст. 455 ГК РФ; п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54¹⁴⁰).

Покупателем по договору купли-продажи недвижимости может быть всякое физическое или юридическое лицо, признаваемое субъектом гражданских прав и обязанностей.

К числу существенных условий договора продажи недвижимости относятся условия о предмете продажи и цене продаваемого недвижимого имущества.

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

Данные о продаваемой недвижимости могут содержаться в специальных документах. Так, к документам, идентифицирующим земельные участки, относятся кадастровые планы, выдаваемые органами, осуществляющими кадастровый учет земельных участков.

¹⁴⁰ 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» // СПС КонсультантПлюс.

К документам, содержащим данные, позволяющие индивидуализировать отдельно стоящее здание (сооружение), относятся следующие: план земельного участка с указанием его кадастрового номера, поэтажные планы, экспликация помещений, находящихся в здании, и т.п. На каждое здание и сооружение имеются технические паспорта с их планами и указанием целевого назначения. Документами, идентифицирующими жилое недвижимое имущество, являются паспорта таких помещений, а также соответствующие справки, выданные бюро технической инвентаризации и содержащие инвентаризационные сведения и иные данные технического учета жилищного фонда (план жилого помещения, его экспликацию и т.д.).

Договор продажи недвижимости должен содержать согласованное сторонами в письменной форме условие о цене недвижимости. Оценку недвижимого имущества осуществляют профессиональные оценщики.

По общему правилу согласованная сторонами цена недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части участка земли или права на нее (п. 2 ст. 555 ГК РФ). Однако законом могут быть установлены иные правила о соотношении цены недвижимого имущества и цены передаваемой с недвижимостью соответствующей части участка земли и прав на нее.

При отсутствии в договоре данных о продаваемой недвижимости и условия о цене договор считается незаключенным (ст.ст. 554–555 ГК РФ). При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются.

5.1.2. Объекты недвижимости

Общее понятие недвижимости дано в п. 1 ст. 130 ГК РФ. Так, к недвижимым вещам относятся следующие: земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Кроме того, к недвижимым вещам относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда вну-

тренного плавания, космические объекты. Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» к недвижимым вещам, приведенным в п. 1 ст. 130 ГК РФ, отнесены жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. При этом данный перечень не является закрытым, поскольку, как указано в п. 1 ст. 130 ГК РФ, законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Следует отметить, что предметом договора может быть только недвижимость, обладающая признаками оборотоспособности (ст. 129 ГК РФ). Среди природных ресурсов оборотоспособностью обладают лишь земельные участки, за исключением изъятых из оборота (ст. 27 ЗК РФ). Недвижимое имущество, ограниченное в обороте, может быть предметом договора продажи недвижимости только при соблюдении установленного законом порядка его отчуждения.

Не могут быть предметом данного договора некоторые виды земель (например, земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства, земельные участки, находящиеся во временном пользовании, земли оздоровительного и историко-культурного значения и др.).

Объект незавершенного строительства может быть предметом договора купли-продажи, а право собственности на него возникает с момента государственной регистрации.

При переходе права собственности на здания, сооружения и иную недвижимость к покупателю переходят и права на ту часть земельного участка, которая занята проданной недвижимостью и необходима для ее использования.

В регламентации вопросов возмездного отчуждения земельных участков приоритет имеют нормы земельного законодательства. Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Кроме того, при

заключении договора купли-продажи продавец обязан предоставить покупателю дополнительную информацию, касающуюся обременений земельного участка и ограничений его использования.

Согласно ст. 38 ЗК РФ покупка земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может иметь место только на торгах (конкурсах, аукционах).

Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения (ст.ст. 1, 3, 4, 8) установлены особенности купли-продажи земельных участков из состава земель *сельскохозяйственного назначения*. Они заключаются в следующем.

1. Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%, не могут быть покупателями земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

2. Не допускается совершение сделок купли-продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют требованиям, установленным законом.

3. При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект РФ или (в случаях, установленных законом субъекта РФ) муниципальное образование имеют преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

Договор продажи жилых помещений является одним из договоров продажи недвижимости и имеет ряд отличительных черт: целевой характер использования жилого помещения и невозможность его изменения по усмотрению сторон; жилое помещение может использоваться как для проживания самого собственника, так и иных лиц, которым помещение предоставляется для проживания в качестве членов семьи либо по договору, либо в силу завещательного отказа прежним собственником; в договоре должно быть прямо ука-

зано на права лиц, на момент продажи договора не проживающих в жилом помещении; необходимость государственной регистрации договора.

В отдельных случаях законодатель определяет дополнительные условия для совершения сделок купли-продажи жилых помещений. Например, согласно п. 4 ст. 292 ГК РФ при некоторых обстоятельствах продажа жилого помещения допускается только с согласия органа опеки и попечительства. При продаже комнаты в коммунальной квартире необходимо соблюдать преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты, принадлежащее остальным собственникам комнат в данной коммунальной квартире (п. 6 ст. 42 ЖК РФ).

Возможна продажа доли в праве собственности на недвижимую вещь. В этом случае в договоре должны содержаться сведения, позволяющие индивидуализировать данный объект по правилам ст. 554 ГК РФ. При продаже доли в праве собственности на здание (сооружение) сохраняется общая долевая собственность.

5.1.3. Форма и порядок заключения договора продажи недвижимости

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и считается заключенным с момента его подписания (за исключением договора купли-продажи жилых помещений).

Несоблюдение установленной формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность (ст. 550 ГК РФ).

Переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК РФ). ГК РФ предусматривает обязательную государственную регистрацию только договора о продаже жилых помещений и договора купли-продажи предприятия. Поэтому договор купли-продажи нежилого объекта недвижимости считается заключенным с момента его подписания, а не с момента государственной регистрации.

Поскольку договор продажи недвижимости является консенсуальным, каждая из сторон вправе требовать исполнения обязательства по передаче недвижимости и ее оплате, если они должны быть

исполнены до государственной регистрации перехода права собственности.

Согласно п. 2 ст. 551 ГК РФ исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами, в связи с чем заключенный и исполненный договор продажи недвижимости прекращает право продавца распоряжаться в дальнейшем проданным объектом недвижимости.

Подлежащее исполнению по договору продажи недвижимости обязательство состоит в передаче недвижимости продавцом и принятии ее покупателем по передаточному акту или иному документу о передаче (п. 1 ст. 556 ГК РФ).

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

Кроме того, обязанностью покупателя является оплата получаемой по сделке недвижимости. При этом форму, порядок и способ оплаты стороны определяют самостоятельно в условиях договора. При продаже недвижимости в кредит в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ такая недвижимость признается находящейся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем обязательств по ее оплате.

Следует отметить, что принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора (п. 2 ст. 556 ГК РФ). Кроме того, при передаче продавцом покупателю недвижимости с существенным нарушением условий договора о качестве недвижимости покупатель не вправе потребовать замены некачественной недвижимости на качественную однородную недвижимость (ст. 557 ГК РФ) в силу характера и существа обязательства (п. 3 ст. 475 ГК РФ).

Договор продажи недвижимости может быть расторгнут как до момента государственной регистрации перехода права собственности,

так и после такой регистрации при условии, что он не исполнен сторонами в полном объеме. Государственная регистрация перехода права собственности не является препятствием для расторжения исполненного договора продажи недвижимости в тех случаях, когда законом или договором предусмотрена возможность расторжения договора с возвращением полученного сторонами по основаниям, предусмотренным ст. 450 ГК РФ, в том числе в связи с неоплатой покупателем имущества.

Для расторжения договора купли-продажи недвижимости недостаточно факта отказа продавца или покупателя от договора, так как сам по себе такой факт не может служить основанием для регистрации обратного перехода права собственности к продавцу. Необходимо обращение в суд, который должен принять решение, содержащее предписание регистрирующему органу о регистрации перехода права собственности от покупателя к продавцу в силу расторжения договора. Суд может вынести такое решение только в случае, когда в договоре продажи недвижимости стороны оговорили возможность возврата исполненного до момента расторжения договора (п. 4 ст. 453 ГК РФ).

5.1.4. Государственная регистрация перехода права собственности

Переход права собственности на недвижимость от продавца к покупателю согласно п. 1 ст. 551 ГК РФ подлежит государственной регистрации.

До государственной регистрации перехода права собственности продавец, исполнивший обязательство по передаче недвижимого объекта во владение покупателя, сохраняет правомочие на защиту своего права собственности вещно-правовыми исками.

В содержание этого обязательства входит право требовать регистрации перехода права собственности. Согласно п. 3 ст. 551 ГК РФ в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном про-

изводстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Регистрация судов производится в Судовом реестре. Правила ее предусмотрены транспортными кодексами, а также ведомственными приказами и правилами. В результате регистрации судна новый судовладелец получает свидетельство о собственности на судно.

В п. 1 ст. 17 Закона Российской Федерации от 20.08.1993 «О космической деятельности» содержится указание на то, что космические объекты должны иметь маркировку, свидетельствующую об их принадлежности к Российской Федерации.

Список рекомендуемой литературы

Бевзенко Р.С. Купля-продажа будущей недвижимости и общее имущество нежилого здания. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 03.03.2016 № 307-КГ15-14692 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 4. С. 4–9.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. вторая: Договоры о передаче имущества. 4-е изд., стер. М.: Статут, 2002. 800 с.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. первая: Общие положения. 3-е изд., стер. М.: Статут, 2001. 848 с.

Витрянский В.В. Договор продажи недвижимости // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 1999. № 7. С. 60–70. № 8. С. 104–115. № 9. С. 76–83. № 11. С. 85–95.

Волочай Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии. М.: Статут, 2013. 224 с.

Жужжалов М.Б. Конкуренция прав покупателей, основанных на владении и регистрации, при двойной продаже недвижимого имущества // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2016. № 1. С. 122–139.

Ивачев И.Л. Купля-продажа недвижимости. Защита прав сторон: материалы судебной практики. М.: ГроссМедиа, 2005. 176 с.

Ленковская Р.Р. Особенности ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 1. С. 11–14.

Мустафина З.К. Приобретение права собственности на объекты незавершенного строительства по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи: практика и тенденции развития гражданского законодательства // Юрист. 2012. № 3. С. 42–45.

Олейникова О. Новеллы судебной практики в области защиты прав покупателя недвижимости при признании сделки купли-продажи недействительной // Жилищное право. 2015. № 8. С. 27–34.

Патенкова Е.Н. Распоряжение недвижимостью при ее продаже // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 11. С. 98–100.

Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: Постатейный комментарий статей 549–558 Гражданского кодекса Российской Федерации / Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников, И.Б. Миронов [и др.]; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2010. 159 с.

Пугина О.А., Захарцева Е.А. Особенности государственной регистрации прав по договору купли-продажи недвижимости // Современное право. 2016. № 6. С. 55–62.

Уруков В.Н., Урукова А.В. Правовое значение конклюдентных действий для признания договора продажи недвижимости состоявшимся // Право и экономика. 2012. № 1. С. 25–31.

Чикобава Е.М. Правовые особенности договора купли-продажи недвижимости // Юрист. 2012. Вып. 3 (21). С. 202–205.

Нормативные правовые акты

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // СПС КонсультантПлюс.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // СПС КонсультантПлюс.

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество

и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)¹⁴¹ // СПС КонсультантПлюс.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» // СПС КонсультантПлюс.

Материалы судебной практики

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

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» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 27.02.2001 № 61 «Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства» // СПС КонсультантПлюс.

¹⁴¹ С 1 января 2017 г. Федеральным законом от 03.07.2016 № 361-ФЗ гл. I признается утратившей силу. Документ утрачивает силу с 1 января 2020 г. в связи с изданием Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ. Статьей 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступающего в силу с 1 января 2017 г., установлены положения о признании прав на объекты недвижимости, возникших до дня, а также после дня вступления в силу данного документа. Закреплены также нормы о регистрации таких прав в Едином государственном реестре недвижимости.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // СПС КонсультантПлюс.

Контрольные вопросы

1. Соотношение юридических и фактических признаков при определении понятия «объект недвижимости».
2. Объект незавершенного строительства как объект недвижимости.
3. Правовые возможности защиты прав покупателя в связи с обязательством продавца передать объект недвижимости.
4. Возможность распоряжения предметом договора продажи недвижимости в зависимости от моментов заключения договора и регистрации перехода права собственности.
5. Возможности расторжения договора продажи недвижимости в зависимости от стадии исполнения и регистрации перехода права собственности.

Практические задания по теме

Задача 1

ООО «Омега» обратилось в арбитражный суд с исковыми требованиями к ООО «Альфа» о взыскании неосновательного обогащения, составляющего сумму перечисленных во исполнение договора купли-продажи части нежилых помещений в здании от 08.12.2014 денежных средств. В обоснование заявленных требований истец указывает на несогласованность сторонами в договоре всех существенных условий. Так, в спорном договоре содержится информация об общей площади, адресе и стоимости передаваемого объекта недвижимости. Вместе с тем доказательств постановки объекта недвижимости на кадастровый учет при подписании договора купли-продажи представлено не было. Сведения о принадлежащих ответчику помещениях на дату заключения договора купли-продажи не внесены в государственный кадастр. В государственной регистрации спорного

договора купли-продажи было отказано со ссылкой на отсутствие зарегистрированного права собственности продавца на спорные нежилые помещения данной площадью и по указанному адресу. Ответчик, возражая против заявленных требований, указывает на то, что условия договора купли-продажи позволяют определить предмет договора и включают в себя данные об адресе объекта недвижимости, его площади, правоустанавливающих документах продавца на объект, а также содержат указание на тот факт, что покупатель является собственником оставшейся части здания.

Оцените доводы сторон и правомерность заявленных требований.

Задача 2

ООО «Саргус» обратилось в арбитражный суд к индивидуальному предпринимателю о взыскании задолженности по договору купли-продажи недвижимости. Требования истца мотивированы тем, что ответчик не исполнил обязательства по монтажу газового отопления в проданном истцу нежилом помещении (п. 2.1.5 договора), в связи с чем обязан вернуть уплаченные ему денежные средства. Как следует из условий договора, стоимость работ по монтажу газового отопления сторонами договора не определена (п. 2.1.5 договора). Согласно п. 5.2 договора в случае неисполнения продавцом обязательства по п. 2.1.5 договора покупатель вправе потребовать, а продавец обязан вернуть уплаченные денежные средства путем перечисления на расчетный счет покупателя. Вместе с тем п. 3.1 договора не предусмотрено изменение цены проданного имущества после заключения договора, цена имущества определена на момент заключения договора и без учета дополнительных работ по монтажу газового отопления нежилого помещения.

Дайте правовую оценку п. 5.2 договора на предмет его действительности. Подлежат ли удовлетворению в данном случае иски о взыскании?

Задача 3

Иванов продал Петрову жилой дом. Договор был удостоверен у нотариуса. Петров вселился в дом, но зарегистрировать договор

стороны не успели ввиду смерти продавца, а необходимые документы для государственной регистрации находились у умершего. Наследники Иванова потребовали выселения Петрова, утверждая, что заключенный им с Ивановым договор недействителен, не осуществлена и передача жилого дома. Они сами нуждаются в данном имуществе. В качестве основания для недействительности договора наследники также указали то, что в нем ничего не сказано о судьбе земельного участка, на котором расположен дом.

Действителен ли заключенный договор? Может ли покупатель зарегистрировать свое право собственности на дом и земельный участок?

Задача 4

Общество приобрело у индивидуального предпринимателя по договору купли-продажи от 20.12.2010 здание овощного склада. После подписания акта приема-передачи имущества и государственной регистрации права собственности покупателя общество обнаружило, что зданием склада владеет другое лицо — фонд. На требование освободить здание склада представитель фонда предъявил договор аренды, заключенный с индивидуальным предпринимателем 05.05.2008 сроком на 11 месяцев. Считая, что указанный договор не может служить основанием для занятия здания фондом, общество обратилось в арбитражный суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения фонда.

Какое решение должен вынести суд по иску общества?

Задача 5

Организация приобрела в собственность у ИП недвижимое имущество — здание, расположенное на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, а находящемся в собственности публичного образования; права продавца на земельный участок, занятый зданием, не оформлены.

Обязан ли покупатель недвижимости в приведенной ситуации уплачивать платежи за землю (земельный налог, арендную плату, плату за фактическое пользование)? Подлежит ли удовлетворению

арбитражным судом иск публичного образования к покупателю недвижимости о взыскании неосновательного обогащения?

Задача 6

Между ООО «Рассвет» (покупатель) и ЗАО «Светлое» (продавец) заключен договор купли-продажи административного здания. В договоре имеется третейская (арбитражная) оговорка.

В связи с уклонением ЗАО «Светлое» от передачи здания покупателю последний обратился в третейский суд.

Установив факт оплаты, третейский суд решил обязать продавца передать здание, обязал уполномоченный государственной орган зарегистрировать право собственности.

В связи с отказом ЗАО «Светлое» от исполнения решения третейского суда ООО «Рассвет» обратилось в арбитражный суд с заявлением о выдаче исполнительного листа согласно резолютивной части решения третейского суда.

Арбитражный суд, заслушав на судебном заседании представителей покупателя и продавца, полностью удовлетворил требования ООО «Рассвет», вынес определение о выдаче такого исполнительного листа и выдал его немедленно.

Правомерны ли действия суда?

Задача 7

ООО «Вымпел» обратилось в арбитражный суд с иском к комитету по управлению имуществом о внесении изменений в договор купли-продажи предприятия «ИНТЕГРАЛ». Истец просил включить в договор пункт о том, что покупатель становится правопреемником прав и обязанностей приобретаемого предприятия в соответствии с объявленными условиями конкурса.

В обоснование своих требований истец указал, что комитет в опубликованных в печати условиях конкурса объявил об имеющейся у предприятия кредиторской задолженности в размере 10 млн руб. После оформления договора купли-продажи выяснилось, что фактическая кредиторская задолженность предприятия «ИНТЕГРАЛ» составляет 40 млн руб. Согласно исковым требованиям ООО «Вымпел»

просило признать за ним лишь долг в размере 10 млн руб., которые были указаны в условиях конкурса.

Узнав о продаже предприятия, один из его кредиторов — ОАО «СТАР» — потребовал признания договора купли-продажи предприятия недействительным, поскольку ОАО не было уведомлено о продаже предприятия и не давало своего согласия на перевод долга. Кроме того, ОАО требовало досрочного исполнения обязательства от предприятия «ИНТЕГРАЛ» и погашения перед ним кредиторской задолженности.

Какие из предъявленных требований подлежат удовлетворению? Какие права принадлежат ООО «Вымпел» при продаже ему предприятия с неоговоренными долговыми обязательствами? Изменится ли решение задачи, если аналогичные требования были заявлены при банкротстве предприятия? Изменится ли решение задачи, если ОАО «СТАР» предъявит свои требования через полтора года с момента, когда оно узнало о продаже предприятия?

Задача 8

У ООО «КЭТ» на праве собственности находился имущественный комплекс (предприятие), состоящий из здания общей площадью 1293,6 кв. м, а также иное имущество.

В течение месяца ООО заключило несколько договоров купли-продажи объектов, входящих в состав предприятия. Комитету по управлению муниципальным имуществом было продано нежилое помещение площадью 101,6 кв. м, акционерному обществу «Лига» — столярный цех, а индивидуальный предприниматель Сидоренко приобрел в собственность складское помещение, находящееся на территории предприятия. В результате данных сделок предприятие лишилось основной части активов и оказалось на грани банкротства. Государственный орган, регулирующий процедуру банкротства, обратился в суд с требованием о признании заключенных сделок недействительными на том основании, что не были соблюдены требования ст. 132 ГК РФ, а также ст.ст. 560–561 ГК РФ, поскольку проданные объекты входили в состав предприятия как имущественного комплекса.

Подлежат ли исковые требования государственного органа удовлетворению? Что входит в состав предприятия как имущественного комплекса? Возможно ли отчуждение составных частей предприятия как самостоятельных объектов? Какие нормы права применяются в этом случае?

Задача 9

Арбитражным судом по спору между А. (истец) и В. (ответчик) о признании недействительной сделки — договора купли-продажи А (продавцом) недвижимого имущества В (покупателю) — принято решение об удовлетворении иска. При этом в применении последствий недействительности сделки судом отказано. Решение вступило в законную силу.

Является ли данное решение основанием для погашения в ЕГРП записи о праве собственности покупателя В. на недвижимое имущество, являвшееся предметом сделки? Если да, то в каких случаях?

5.2. Договор подряда

5.2.1. Понятие, существенные условия и стороны договора подряда

Договор подряда представляет собой соглашение, в силу которого 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). Данный договор заключается на изготовление или переработку (обработку) вещи либо на выполнение другой работы (п. 1 ст. 703 ГК РФ).

По своей юридической природе этот договор является консенсуальным, двусторонним (взаимным) и возмездным.

Основным признаком договора подряда, отличающим его от схожего с ним договора возмездного оказания услуг, является наличие

овещественного результата, осязаемого и делимого от личности самого подрядчика.

Сторонами договора подряда являются подрядчик — лицо, которое обязуется выполнить работу и сдать ее результат заказчику, и заказчик — лицо, по заданию которого осуществляются работы.

Существенными условиями договора подряда являются предмет (содержание, объем и результат работы), начальный и конечный сроки выполнения работы. По согласованию между сторонами в договоре могут быть предусмотрены также сроки завершения отдельных этапов (промежуточные сроки).

Предметом является как сама работа, так и ее о вещественный результат.

Для согласования содержания работы стороны должны в договоре предусмотреть перечень работ, подлежащих выполнению, их состав, а также передаваемую подрядчику вещь (в случае заключения договора на обработку вещи).

5.2.2. Цена работы по договору подряда

Цена не является существенным условием договора подряда, поскольку при ее отсутствии она определяется в соответствии с п. 3 ст. 424 ГК РФ (п. 1 ст. 709 ГК РФ). Цена в договоре подряда включает компенсацию издержек подрядчика и причитающееся подрядчику вознаграждение.

Если по договору подряда предполагается выполнение нескольких видов работ, то обычно составляется смета (перечень расходов на выполнение работ, приобретение оборудования, материалов и иных сопутствующих и необходимых для достижения результата работ расходов). Смета может быть твердой, превышения которой не допускается, и приблизительной, допускающей незначительное превышение в ходе выполнения работ. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой (п. 4 ст. 709 ГК РФ).

При твердой смете подрядчик вправе потребовать увеличения цены только в случае существенного возрастания стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя

было предусмотреть при заключении договора. При этом само понятие существенного возрастания является оценочной категорией, что связывает оценку возрастания стоимости с конкретными фактическими обстоятельствами дела и усмотрением суда. Отказ заказчика выполнить это требование дает подрядчику право требовать расторжения договора в соответствии со ст. 451 ГК РФ в связи с существенным изменением обстоятельств.

Подрядчик, своевременно не предупредивший заказчика о необходимости превышения указанной в договоре цены работы, обязан выполнить договор, сохраняя право на оплату работы по цене, определенной в договоре.

Нормы гл. 37 ГК РФ не содержат каких-либо специальных правил о форме договора подряда. По общему правилу, договор подряда совершается в простой письменной форме.

5.2.3. Содержание договора подряда: права и обязанности сторон, ответственность

Основной обязанностью подрядчика является обязанность выполнить работу по заданию заказчика за свой риск с соблюдением требований к качеству.

По общему правилу работа должна быть выполнена подрядчиком из его материалов, его силами и средствами, если иное не предусмотрено договором (ст. 704 ГК РФ). Если материал предоставляется заказчиком, подрядчик обязан проверить его пригодность для выполнения соответствующей работы и только в том случае, если недостатки материала не могли быть обнаружены при надлежащей приемке, а результат работы не был достигнут либо оказался с недостатками по причинам, вызванным недостатками предоставленного заказчиком материала, подрядчик вправе потребовать оплаты выполненной им работы.

Риск случайной гибели или случайного повреждения материалов, оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи или иного используемого для исполнения договора имущества несет предоставившая их сторона. При просрочке передачи или приемки результата работы эти риски несет сторона, допустившая просрочку (ст. 705 ГК).

Подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика:

1) о непригодности или недоброкачества предоставленного заказчиком материала, оборудования, технической документации или переданной для переработки (обработки) вещи;

2) возможных неблагоприятных для заказчика последствиях выполнения его указаний о способе исполнения работы;

3) иных не зависящих от подрядчика обстоятельствах, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо ведут к невозможности ее завершения в срок.

Данный перечень не является исчерпывающим.

Предупредив заказчика о наличии таких обстоятельств, подрядчик обязан приостановить работу до получения от него указаний.

Неисполнение указанной обязанности лишает подрядчика права ссылаться на указанные обстоятельства при предъявлении к нему или им к заказчику соответствующих требований.

Если заказчик, несмотря на своевременное и обоснованное предупреждение со стороны подрядчика об этих обстоятельствах, в разумный срок не заменит непригодные или недоброкачественные материал, оборудование, техническую документацию или переданную для переработки (обработки) вещь, не изменит указаний о способе выполнения работы или не примет других необходимых мер для устранения обстоятельств, грозящих ее годности, подрядчик вправе отказаться от исполнения договора подряда и потребовать возмещения причиненных его прекращением убытков.

Если работа выполняется из материала заказчика, то подрядчик обязан использовать предоставленный заказчиком материал экономно и расчетливо, после окончания работы представить заказчику отчет об израсходовании материала, а также вернуть его остаток либо с согласия заказчика уменьшить цену работы с учетом стоимости остающегося у подрядчика неиспользованного материала (п. 1 ст. 713 ГК РФ); обеспечить сохранность предоставленного заказчиком материала, оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи или иного имущества, оказавшегося во владении подрядчика в связи с исполнением договора подряда (ст. 714 ГК РФ).

Заказчик обязан принять результат работ с участием подрядчика в сроки и порядке, предусмотренные договором, и оплатить его.

Приемка осуществляется путем осмотра заказчиком результата работ. Обнаружение недостатков является основанием для незамедлительного извещения об этом подрядчика.

Недостатки могут быть явными, устанавливаемыми при обычном способе приемки, и скрытыми, не подлежащими установлению при обычном способе приемки. Если недостатки являются скрытыми, то заказчик обязан известить о них подрядчика в разумный срок после их обнаружения.

Право ссылаться на недостатки возникает у заказчика лишь в случае, если они оговорены в акте приемки или оговорена возможность последующего предъявления требования об их устранении.

Споры по поводу недостатков выполненной работы должны решаться с помощью проведения экспертизы.

В случае уклонения заказчика от принятия выполненной работы:

1) если это повлекло просрочку в сдаче работы, риск случайной гибели изготовленной (переработанной или обработанной) вещи признается перешедшим к заказчику в момент, когда передача вещи должна была состояться;

2) у подрядчика возникает право по истечении месяца со дня, когда согласно договору результат работы должен был быть передан заказчику, и при условии последующего двукратного предупреждения заказчика продать результат работы, а вырученную сумму за вычетом всех причитающихся подрядчику платежей внести на имя заказчика в депозит в порядке, предусмотренном ст. 327 ГК РФ.

Работы, выполненные надлежащим образом и в установленные сроки, подлежат оплате заказчиком. Договором может быть предусмотрена предварительная оплата или поэтапная оплата работ.

Обязанность заказчика оплатить работу обеспечивается предоставленным подрядчику правом удержания результата работ в обеспечение исполнения обязательства заказчика по уплате цены работы или иной суммы, причитающейся подрядчику в связи с выполнением договора подряда (ст. 712 ГК РФ).

Заказчик вправе проверять ход и качество работы, выполняемой подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность (п. 1 ст. 715 ГК РФ), а также в любое время до сдачи ему результата работы отказаться от исполнения договора, уплатив подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе заказчика от исполнения договора, а также возместить подрядчику убытки (ст. 717 ГК РФ).

При этом заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения причиненных убытков в случае, если отступления в работе от условий договора подряда или иные недостатки результата работы в установленный заказчиком разумный срок не были устранены; если недостатки являются существенными и неустраняемыми.

Последствия нарушения качества результата работ определены ст. 723 ГК РФ и зависят от того, являются допущенные подрядчиком недостатки устранимыми или неустраняемыми.

В случае если недостатки не являются существенными и неустраняемыми, заказчик имеет право предъявить подрядчику требование:

- 1) о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерном уменьшении установленной за работу цены;
- 3) возмещении своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда (ст. 397 ГК РФ).

Требования, связанные с ненадлежащим качеством результата работы, должны быть заявлены в один из следующих сроков:

- 1) в течение гарантийного срока, если на результат работ установлен гарантийный срок;
- 2) в разумный срок со дня обнаружения, но в пределах двух лет со дня передачи результата работы, если иные сроки не установлены законом, договором или обычаями делового оборота;
- 3) если предусмотренный договором гарантийный срок составляет менее двух лет и недостатки результата работы обнаружены заказчиком по истечении гарантийного срока, но в пределах двух лет с момента, когда результат выполненной работы был принят или должен был быть принят заказчиком, подрядчик несет ответственность,

если заказчик докажет, что недостатки возникли до передачи результата работы заказчику или по причинам, возникшим до этого момента.

В зависимости от субъектного состава и специфики предмета в законе выделены следующие виды договора подряда: договор бытового подряда, договор строительного подряда, договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, государственный или муниципальный контракт на выполнение подрядных работ для государственных или муниципальных нужд.

Список рекомендуемой литературы

Аверина Л.В., Сутягин А.В. Особенности определения цены контракта на выполнение подрядных работ в соответствии с Законом о контрактной системе // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 5. С. 78–83.

Андрианов Н. Договор строительного подряда. Риски и споры // Экономика и Жизнь – Юрист. 2016. № 37. С. 7.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. вторая: Договоры о передаче имущества. 4-е изд., стер. М.: Статут, 2002. 800 с.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. первая: Общие положения. 3-е изд., стер. М.: Статут, 2001. 848 с.

Воронова А.А. Качество выполнения работ в договоре подряда // Юрист. 2015. № 18. С. 28–30.

Кондратенко З.К. О правах заказчика и подрядчика на объект незавершенного строительства по договору строительного подряда // Юрист. 2014. № 23. С. 41–46.

Кондрашев К. Срок договора подряда как существенное условие: новые тенденции в судебной практике // Трудовое право. 2015. № 7. С. 45–54.

Корабухина Л.И. Споры, связанные с реализацией заказчиком права на удержание неустойки при расчетах по договору подряда в соотношении с положениями статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации // Арбитражные споры. 2015. № 4. С. 5–22.

Макаров О.В. Обязательство подрядного типа в гражданских правоотношениях // Адвокатская практика. 2015. № 3. С. 39–43.

Соколова В. Минимизация рисков подрядчика по договору строительного подряда // Экономика и Жизнь – Юрист. 2016. № 38. С. 6–7.

Чеговадзе Л.А. Неполный платеж цены в договоре подряда // Юрист. 2014. № 23. С. 43–40.

Нормативные правовые акты

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // СПС КонсультантПлюс.

Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» // СПС КонсультантПлюс.

Материалы судебной практики

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» // СПС КонсультантПлюс.

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» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // СПС КонсультантПлюс.

Практические задания

1. Решите задачи.

Задача 1

В ходе выполнения работ по муниципальному контракту по ремонту крыши подрядчиком установлена необходимость дополнительных работ. Заказчик (Учреждение) отказался от заключения дополнительного соглашения на выполнение дополнительных работ. Подрядчик в одностороннем порядке отказался от выполнения работ по контракту, прекратил выполнение работ на крыше. Через проем в крыше в здание поступила дождевая вода (в первые дни после прекращения подрядчиком работ). Заказчик обратился с иском в суд о взыскании убытков.

Каким должно быть решение суда?

Задача 2

Строительная организация предъявила к АО иск о взыскании неустойки за несвоевременную оплату строительных работ. Ответчик просил суд о применении статьи 333 ГК РФ, сославшись на то, что неустойка образовалась по вине истца, нарушившего сроки завершения строительства. Установив, что просрочка оплаты строительных работ составила 30 дней, а сумма начисленной неустойки составляет 1% суммы, подлежащей оплате за весь объем выполненных строительных работ, суд не нашел оснований для применения статьи 333 ГК РФ.

Правильное ли решение принял суд?

Задача 3

Общество обратилось в суд с иском о взыскании суммы долга и неустойки за просрочку оплаты выполненных работ. В обоснование иска истец указал, что стороны заключили договор подряда, согласно которому истец (подрядчик) обязался выполнить работы по монтажу сантехнического оборудования. Истец выполнил работы, передал результат работ ответчику (заказчику) по акту формы КС-2, стороны подписали справку о стоимости работ по форме КС-3. В соответствии с договором ответчик принял обязательство оплатить работы после их приемки в течение 5 банковских дней. Однако ответчик работы не оплатил, что явилось причиной обращения истца в суд с указанными требованиями.

Ответчик, возражая на иск, указал на отсутствие в договоре начального и конечного сроков выполнения работ, в связи с чем договор является незаключенным и, следовательно, отсутствуют основания для взыскания суммы долга и договорной неустойки.

Какое решение должен принять суд?

2. Составьте проект судебного акта.

ОАО «Супрекс» обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Город-М» о взыскании 18 000 000 руб. задолженности по оплате работ по договору субподряда от 10.06.2011 № 45 по созданию наружных электрических сетей на объекте «Жилой дом № 6» по ул. Амурской в г. Амурске.

Представитель ответчика в судебном заседании заявил ходатайство о назначении судебной строительно-технической экспертизы в целях установления объема и стоимости выполненных работ, проведение которой просил поручить ООО «Независимая лаборатория».

5.3. Договор аренды зданий и сооружений

5.3.1. Предмет и существенные условия и стороны договора аренды зданий и сооружений

Договор аренды здания или сооружения представляет собой соглашение, по которому арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение (п. 1 ст. 650 ГК РФ).

Аренда зданий и сооружений сформулирована в ГК РФ как вид аренды, в связи с чем данное обязательство характеризуется общими признаками аренды, имея при этом отличительные качества. Указанное обстоятельство определило возможность применения к рассматриваемому обязательству общих положений об аренде, не противоречащих специфике аренды зданий и сооружений. В ст. 625 ГК РФ сказано, что общие положения об аренде применяются к аренде зданий и сооружений, если иное не предусмотрено специальными правилами о ней.

Особенности договора аренды зданий и сооружений

Данный договор является:

- консенсуальным (т.е. он признается заключенным уже с момента подписания);
- взаимным (при заключении договора у обеих сторон договора возникают как права, так и обязанности по отношению друг к другу);
- возмездным (договор в обязательном порядке предполагает наличие платы за пользование арендованным имуществом).

Существенными условиями договора аренды здания или сооружения являются предмет договора (п. 1 ст. 650; ст. 607 ГК РФ) и размер арендной платы (п. 1 ст. 654 ГК РФ).

Согласно п. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Общепризнанных определений понятий «здание» и «сооружение» нет. По общему правилу здания и сооружения, являющиеся объектами арендных правоотношений, квалифицируются как объекты недвижимости по ст. 130 ГК РФ по признакам неразрывной связи с землей и невозможности их перемещения без соразмерного ущерба их назначению.

Как указал В.В. Витрянский, юридические дефиниции понятий «здание» и «сооружение» вряд ли целесообразны, поскольку указанные понятия не относятся к числу правовых категорий. Существующие (в обыденном смысле) различия между понятиями «здание» и «сооружение» не имеют никакого правового значения, поскольку специальные правила об аренде указанных объектов не предусматривают дифференцированного регулирования¹⁴².

В целом под зданием или сооружением следует понимать любой искусственно возведенный на земельном участке или под ним (под землей) самостоятельный объект, который фундаментально связан с земельным участком, используется (или может быть использован) по целевому назначению и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Специфический признак здания или сооружения выражается также в том, что оно неразрывно связано с землей. Названная особенность потребовала формулирования для аренды зданий или сооружений некоторых специальных положений (ст.ст. 652–653; п.п. 2–3 ст. 654 ГК РФ).

Так, одновременно с передачей прав владения и пользования арендуемым зданием или сооружением передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования (п. 1 ст. 652 ГК РФ). Указанные права передаются арендатору в силу закона. Закрепляя данный подход, законодатель реализует принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости.

¹⁴² Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2000. С. 522.

Объем права арендатора на земельный участок определяется в зависимости от того, каким правом на этот участок обладает арендодатель.

В п. 22 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 1 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что арендатор здания или сооружения может пользоваться земельным участком, занятым арендуемым зданием или сооружением, без соответствующего договора в силу закона в течение срока аренды недвижимости; вопросы арендной платы за пользование земельным участком в данном случае решаются с учетом положений п. 2 ст. 654 ГК РФ.

Исходя из положений п. 2 ст. 654 ГК РФ, по общему правилу плата за пользование земельным участком включена в размер арендной платы за пользование зданием (сооружением, помещением)¹⁴³.

В аренду могут передаваться помещения, расположенные внутри здания или сооружения, т.е. являющиеся его частью.

Пленум ВАС РФ в Постановлении от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснил, что в аренду может передаваться как вещь в целом (земельный участок, здание, сооружение или помещение), так и ее отдельная часть (п. 9).

Чтобы условия об аренде части вещи в таком случае считались согласованными, необходимо отражать не только данные, указанные в свидетельстве о государственной регистрации права, но и данные, персонализирующие данный конкретный объект, перечислив их или отобразив в прилагаемой к договору схеме, плане.

Арендодателем по договору аренды зданий и сооружений может выступать любое физическое или юридическое лицо, имеющее титул как собственника здания или сооружения, так и лица, уполномоченного законом или собственником сдавать данные объекты в аренду. В том случае, если в аренду сдается здание или сооружение, являющееся государственной или муниципальной собственностью и не закрепленное за государственными и муниципальными пред-

¹⁴³ Постановление Президиума ВАС РФ от 02.09.2008 № 808/08; Определение ВС РФ от 21.10.2016 № 309-ЭС16-8125.

приятными и учреждениями, то арендодателями по этому договору выступают органы государственной власти и органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

5.3.2. Форма договора аренды зданий и сооружений

Договор аренды здания или сооружения должен заключаться в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение изложенного требования влечет за собой недействительность сделки (п. 1 ст. 651 ГК РФ).

Договор аренды здания (сооружения), заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 651 ГК РФ).

Если здание или сооружение не принадлежит арендодателю на праве собственности, то сдача такого имущества в аренду возможна только при условии соблюдения арендодателем всех ограничений, наложенных собственником в силу закона или договора.

5.3.3. Срок договора аренды зданий и сооружений

Срок договора аренды определяется сторонами свободно, специальных указаний в Гражданском кодексе не содержится. Договор может быть заключен на срок до одного года, более одного года либо на неопределенный срок (в этом случае контрагенты просто не указывают, на какой срок заключен договор). С периодом действия договора аренды здания (сооружения) связана необходимость государственной регистрации договора. В том случае, если он заключен на срок, превышающий один год, договор аренды подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 651 ГК РФ).

5.3.4. Цена договора аренды зданий и сооружений

В ст. 654 ГК РФ установлено, что применительно к договору аренды зданий и сооружений еще одним существенным условием является его цена. Договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии в договоре

согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор считается незаключенным.

При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ (путем установления цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары), не применяются.

Размер арендной платы в договоре аренды зданий и сооружений зависит от множества факторов, таких, например, как характер предполагаемого использования здания или сооружения, его технические характеристики.

Арендная плата может определяться в виде фиксированной суммы в месяц либо суммы за единицу площади здания (сооружения) или иного показателя его размера. В последнем случае арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного арендатору здания или сооружения. Право на получение арендной платы возникает только после подтверждения передачи здания или сооружения в аренду.

5.3.5. Передача здания или сооружения

ГК РФ предусматривает особый порядок передачи здания или сооружения в аренду и его возврата арендодателю. Так, согласно п. 1 ст. 655 ГК РФ передача здания или сооружения должна оформляться передаточным актом или иным документом о передаче, подписываемым сторонами. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Это связано в первую очередь с особой ценностью объекта и его физическими свойствами. Передача здания в аренду порождает правовые и имущественные последствия, поэтому необходимо точно устанавливать, состоялась ли передача недвижимости, и если состоялась, то когда именно. Необходимо также зафиксировать состояние недвижимости в момент передачи.

Таким образом, отсутствие передаточного акта или иного подписанного сторонами документа о передаче объекта фактически долж-

но оцениваться как непередача недвижимости арендатору, если обратное не подтверждено иными бесспорными доказательствами.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора — от принятия имущества.

Список рекомендуемой литературы

Алиев Т.Т. Государственная регистрация как способ защиты прав участников арендных отношений по договору аренды здания или сооружения // Современное право. 2012. № 12. С. 73–76.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. вторая: Договоры о передаче имущества. 4-е изд., стер. М.: Статут, 2002. 800 с.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. первая: Общие положения. 3-е изд., стер. М.: Статут, 2001. 848 с.

Большаков А. Аренда в строящемся здании // Экономика и Жизнь – Юрист. 2006. № 44. С. 7.

Ерш А.В. Особенности правового регулирования арендной платы в договоре аренды зданий и иных сооружений // Юрист. 2002. № 9. С. 47–52.

Ерш А.В. Права арендатора на земельный участок при аренде зданий и иных сооружений // Юрист. 2002. № 7. С. 21–24.

Практика применения Гражданского кодекса РФ частей второй и третьей / под общ. ред. В.А. Белова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт; Юрайт-Издат, 2011. 1525 с.

Российское гражданское право: учеб. В 2 т. Т. II: Обязательственное право / отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М.: Статут, 2011. 1208 с.

Нормативные правовые акты

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // СПС КонсультантПлюс.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // СПС КонсультантПлюс.

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)¹⁴⁴ // СПС КонсультантПлюс.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» // СПС КонсультантПлюс.

Материалы судебной практики

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // СПС КонсультантПлюс.

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

Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах прак-

¹⁴⁴ С 1 января 2017 г. Федеральным законом от 03.07.2016 № 361-ФЗ гл. I признается утратившей силу. Документ утрачивает силу с 1 января 2020 г. в связи с изданием Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ. Статьей 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступающего в силу с 1 января 2017 г., установлены положения о признании прав на объекты недвижимости, возникших до дня, а также после дня вступления в силу данного документа. Закреплены также нормы о регистрации таких прав в Едином государственном реестре недвижимости.

тики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // СПС КонсультантПлюс.

Контрольные вопросы

1. Существенные условия договора: требования законодательства и трактовка в судебной практике.

2. Условия, подтверждающие правомочия арендодателя-несобственника.

3. Условия регистрации аренды.

4. Срок аренды и возможность досрочного расторжения договора.

5. Финансовые условия аренды: возможные варианты формулировки условия о цене, включение и невключение в арендную плату коммунальных платежей, расходов на капитальный и текущий ремонт и т.д.

6. Замена одной из сторон в договоре аренды.

7. Договор субаренды, права на распоряжение арендованным имуществом.

8. Особенности аренды государственного и муниципального имущества.

9. Акты передачи здания (помещения, сооружения).

Практические задания

1. Решите задачи.

Задача 1

Общество передало в аренду ИП нежилое помещение. Договором аренды, заключенным между ними, предусмотрено начисление неустойки в случае нарушения сроков внесения арендной платы.

После расторжения договора аренды и возврата помещения арендодателю за арендатором числилась задолженность по внесению арендных платежей.

Общество обратилось в суд с иском о взыскании с ИП задолженности, образовавшейся до момента расторжения договора, а также договорной неустойки, начисленной за период после расторжения договора, поскольку условие о том, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон, в договоре аренды отсутствует.

Правомерны ли требования истца о взыскании неустойки?

Задача 2

Акционерное общество и товарищество собственников жилья заключили договор аренды нежилых помещений, в соответствии с которым акционерное общество использовало для размещения своего офиса нежилые помещения площадью 30 квадратных метров, расположенные на первом этаже дома, принадлежащего товариществу собственников жилья. Договором было предусмотрено, что срок действия договора составляет 11 месяцев, по истечении которых, если ни одна из сторон не заявит о расторжении договора, он считается продленным еще на 11 месяцев.

По истечении первого срока договора юрисконсульт акционерного общества представил заключенный договор на государственную регистрацию. Регистратор отказался принять документы на регистрацию и потребовал, чтобы общество заключило новый договор, в котором будет предусмотрен срок, превышающий один год. Кроме того, по его мнению, договор, подписанный почти год назад, не может быть зарегистрирован, поскольку такой договор не считается заключенным. Юрисконсульт обратился в суд.

Подготовьте мотивированное исковое заявление. Изменится ли решение, если будет установлено, что кондоминиум не зарегистрирован как объект недвижимости?

Задача 3

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о взыскания задолженности по договору аренда нежилого помещения и о расторжении договора аренды по основаниям *неисполнения* арендатором обязанности по внесению арендной платы свыше шести месяцев.

Является ли неисполнение арендатором обязательств по договору аренды основанием для расторжения договора по инициативе арендодателя? Необходимо ли соблюдать претензионный досудебный порядок? Повлияет ли на решение суда факт погашения индивидуальным предпринимателем задолженности до момента рассмотрения спора по существу?

Задача 4

Комитет по управлению имуществом г. Тулы обратился в арбитражный суд Тульской области с иском к Ассоциации делового сотрудничества по организации технического сервиса «Агротехсервис» об освобождении помещений общей площадью 439,9 кв. м в связи с истечением срока действия договора аренды. Решением суда исковое требование удовлетворено. В течение месяца со дня вынесения судебного акта в канцелярию Федерального арбитражного суда Центрального округа была подана кассационная жалоба на данное решение.

Как должен поступить судья, решая вопрос о принятии кассационной жалобы?

Задача 5

ООО «Вега» приобрело у индивидуального предпринимателя по договору купли-продажи здание овощного склада. После подписания акта приемки-передачи имущества и государственной регистрации права собственности покупателя в УФРС ООО «Вега» обнаружило, что зданием склада владеет ООО «Телепорт»: помещения склада заняты имуществом ООО «Телепорт», в здании находятся сотрудники ООО «Телепорт», осуществляется производственная деятельность. На требование освободить здание склада представитель ООО «Телепорт» предъявил договор аренды между ООО «Телепорт» и индивидуальным предпринимателем, заключенный 05.03.2007 сроком на 11 месяцев. Считая, что никаких договоров с ООО «Телепорт» он не заключал, покупатель обратился в арбитражный суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Какое решение должен вынести суд?

Задача 6

Между Комитетом по управлению городским имуществом (Арендодатель) и Индивидуальным предпринимателем (Арендатор) подписан договор аренды муниципального нежилого помещения.

Согласно договору аренды муниципального нежилого помещения договор заключается на срок с 01.04.2004 по 01.03.2012.

Ссылаясь на уклонение арендодателя от регистрации договора, истец обратился в арбитражный суд с иском о государственной регистрации договора аренды.

Может ли суд по требованию другой стороны договора вынести решение о регистрации сделки?

Задача 7

ООО «Нептун» обратилось в арбитражный суд с заявлением к Управлению Росреестра о признании незаконным решения от 21.10.2016 об отказе в государственной регистрации договора аренды недви-

жимого имущества от 01.05.2016. Материалами дела установлено, что между индивидуальным предпринимателем (арендодатель) и ООО «Нептун» (арендатор) заключен договор аренды недвижимого имущества на часть здания-магазина «Косметик», содержащего информацию об общей площади передаваемого имущества, кадастровом номере и адресе всего здания. Представленный на государственную регистрацию договор аренды также содержал приложение с планом здания и выделением границ передаваемого в аренду объекта путем графического описания. Нежилое здание магазина «Косметик» принадлежит на праве собственности индивидуальному предпринимателю.

Управление Росреестра отказало ООО «Нептун» в государственной регистрации договора аренды ввиду отсутствия документа — кадастрового паспорта с указанием размера арендуемого помещения, а также невозможности индивидуализировать объект аренды и четко определить предмет договора.

Дайте правовую оценку спорному договору и правомочности действиям уполномоченного органа.

Задача 8

Банк обратился в арбитражный суд с иском к ООО «Профи» о расторжении договора аренды нежилого помещения. Удовлетворяя заявленные требования, суд исходил из того, что условиями договора стороны предусмотрели возможность расторжения договора по заявлению арендодателя и арендатора. Условие об обязанности заблаговременно (за один год) уведомить другую сторону о намерении одностороннего отказа от исполнения договора в будущем банком исполнено, помещение по истечении указанного срока освобождено арендатором.

Обжалуя принятый судебный акт, ООО «Профи» ссылается на то, что сторонами не согласована возможность безосновательного досрочного расторжения договора аренды, заключенного на определенный срок, по инициативе арендатора. Договором предусмотрены основания для досрочного расторжения договора по требованию арендатора в судебном порядке в случае непредставления

арендодателем помещения в установленный срок и создания препятствий со стороны арендодателя в пользовании или ограниченном пользовании помещением. Других оснований для досрочного расторжения договора по требованию арендатора в договоре не содержится. В пункте договора предусмотрено, что в случае досрочного расторжения договора по иным основаниям стороны обязаны письменно предупредить о предстоящем расторжении заблаговременно за один год до расторжения.

Какое решение должен вынести суд вышестоящей инстанции? Какое значение в данном случае будет иметь то обстоятельство, что договор заключен на определенный срок?

Задача 9

Общество «Микс» обратилось в суд с иском к обществу «Раш» о взыскании задолженности по арендной плате по договору, по условиям которого ответчику передано во временное владение и пользование нежилое помещение. Ответчик в свою очередь обратился со встречным иском о признании договора аренды недействительным и возврате уже уплаченных арендных платежей, поскольку в рамках другого дела рассматривается спор между ООО «Химки» и обществом «Микс» о праве собственности на указанное недвижимое имущество. Следовательно, ООО «Микс» не имело права заключать договор и получать арендную плату.

Дайте оценку правовой ситуации и разрешите спор.

2. Составьте проект судебного акта.

Участник ООО «Восток» обратился с иском к ООО «Восток» (арендодатель) и ООО «Восток-1» (арендатор) о признании недействительным договора аренды, заключенного между обществами, и применения последствий недействительности сделки. Арендатор в течение полугода пользовался имуществом, переданным ему по договору.

Основанием для оспаривания сделки послужило нарушение порядка совершения крупных сделок и сделок с заинтересованностью.

5.4. Договор финансовой аренды (лизинга)

5.4.1. Понятие договора финансовой аренды (лизинга) и особенности его предмета

В соответствии со ст. 665 ГК РФ по договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить лизингополучателю это имущество за плату во временное владение и пользование. Аналогичное определение содержится в ст. 2 Федерального закона от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» (далее — Закон № 164-ФЗ).

Договор финансовой аренды (лизинга) является консенсуальным, возмездным, взаимным.

Предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество (п. 1 ст. 3 Закона № 164-ФЗ). При этом Федеральным законом от 08.05.2010 № 83-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений» в данную статью были внесены изменения, в соответствии с которыми было исключено указание на использование предмета лизинга в предпринимательских целях. Таким образом, законодатель предоставил возможность заключения договора лизинга недвижимости (в том числе жилого дома) физическими лицами.

5.4.2. Стороны договора финансовой аренды (лизинга), права и обязанности сторон

Главное требование, предъявляемое ГК РФ к лизингодателю, заключается в том, что данный субъект должен стать собственником передаваемого в лизинг имущества. Таким образом, стороны договора: лизингодатель — физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных и (или) собственных средств приобретает

в ходе реализации договора лизинга в собственность имущество и предоставляет его в качестве предмета лизинга, и лизингополучатель — также физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга обязано принять предмет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование в соответствии с договором лизинга.

К числу обязанностей лизингодателя относятся:

- приобретение в собственность имущества у определенного продавца;
- информирование продавца о том, что имущество приобретает для последующей передачи в лизинг;
- передача имущества лизингополучателю.

При этом лизингодатель вправе распоряжаться предметом лизинга и контролировать соблюдение условий договора лизингополучателем.

К числу обязанностей лизингополучателя относятся:

- принятие предмета лизинга;
- использование имущества по назначению;
- осуществление за свой счет текущего и капитального ремонта;
- своевременная выплата лизинговых платежей;
- обеспечение лизингодателю беспрепятственного доступа к предмету лизинга и соответствующим финансовым документам.

Субъектом лизинговых отношений, но не стороной договора лизинга является продавец имущества.

5.4.3. Форма и порядок заключения договора финансовой аренды (лизинга)

Договор лизинга заключается в письменной форме. Договор лизинга недвижимого имущества подлежит государственной регистрации по правилам о регистрации аренды (п. 2 ст. 609 ГК РФ). Следовательно, договор лизинга недвижимого имущества (здания или сооружения), заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

К числу существенных условий договора лизинга отнесены данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче лизингополучателю в качестве предмета лизинга на определенный срок (п. 3 ст. 607 ГК РФ; п. 3 ст. 15 Закона № 164-ФЗ).

Размер, способ осуществления и периодичность лизинговых платежей также определяются договором лизинга с учетом Закона № 164-ФЗ.

По общему правилу продавца лизингового имущества должен определить лизингополучатель. Однако в договоре может быть предусмотрено, что выбор продавца осуществляется лизингодателем (ст. 665 ГК РФ; ст. 2 Закона № 164-ФЗ). Если договор не позволяет установить продавца имущества, данный договор может быть квалифицирован как договор аренды.

Предмет лизинга может учитываться на балансе как лизингодателя, так и лизингополучателя.

В договоре лизинга, лизингополучателем по которому является государственное или муниципальное учреждение, устанавливаются следующие условия: лизингодатель самостоятельно определяет продавца имущества; не допускается осуществлять расчеты по лизинговым платежам продукцией (в натуральной форме), производимой с помощью предмета лизинга; устанавливается запрет на обеспечение залогом выполнения обязательств по договору лизинга (за исключением залога имущества, подлежащего передаче в лизинг); право сторон договора лизинга изменять размер лизинговых платежей по соглашению сторон договора лизинга в соответствии с бюджетной сметой казенного учреждения либо планом финансово-хозяйственной деятельности бюджетного или автономного учреждения.

Предмет лизинга может быть передан в сублизинг на срок, не превышающий срок договора лизинга. В этом случае обязательным условием является письменное согласие лизингодателя (п. 2 ст. 8 Закон № 164-ФЗ).

Таким образом, лизингополучатель вправе: передавать имущество в сублизинг с согласия лизингодателя; выкупить имущество, если это прямо предусмотрено договором; иметь право собствен-

ности на произведенные им отделимые улучшения имущества и право на возмещение стоимости неотделимых улучшений, если они произведены с согласия лизингодателя.

Лизингополучатель предъявляет требование по качеству непосредственно продавцу, если выбор продавца осуществлялся лизингополучателем.

Если выбор продавца осуществлял лизингодатель, то лизингополучатель может предъявлять требования как к продавцу, так и к арендодателю, которые несут солидарную ответственность перед лизингополучателем.

Несвоевременный возврат предмета лизинга влечет обязанность лизингополучателя по внесению платежей за весь период просрочки, а также обязанность по возмещению неустойки, предусмотренной договором, и убытков лизингодателю.

Ответственность за сохранность предмета лизинга несет лизингополучатель с момента фактической приемки, если иное не предусмотрено договором.

Риск невыполнения продавцом обязанностей по договору купли-продажи несет сторона, которая выбрала продавца, если иное не предусмотрено договором.

Утрата предмета лизинга по вине лизингополучателя не освобождает его от обязательств по договору лизинга, если договором не установлено иное.

5.4.4. Виды финансовой аренды (лизинга)

По сроку: долгосрочный (более 3 лет), среднесрочный (1,5–3 года), краткосрочный (до 1,5 лет).

По соотношению срока договора и срока амортизации имущества: финансовый (срок договора больше срока амортизации имущества или равен сроку амортизации имущества), оперативный (срок договора меньше срока амортизации имущества).

По составу участников: прямой (собственник объекта, сдаваемого в лизинг, сдает его самостоятельно), косвенный (имущество сдается в лизинг через посредника), отдельный/групповой (на стороне лизингодателя несколько человек).

По субъектам, обязанным осуществлять обслуживание имущества, переданного в лизинг: сухой/чистый (обязанность лежит на лизингополучателе), мокрый (обязанность по обслуживанию лежит на лизингодателе).

Особой разновидностью лизинга является сублизинг (субаренда). При передаче имущества в сублизинг право требования к продавцу переходит к лизингополучателю по договору сублизинга. При передаче предмета лизинга в сублизинг обязательным является согласие лизингодателя в письменной форме.

Как установлено ст. 624 ГК РФ и п. 1 ст. 19 Закона № 164-ФЗ, договором лизинга может быть предусмотрено, что предмет лизинга переходит в собственность лизингополучателя. В п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 17 «Об отдельных вопросах, связанных с договором выкупного лизинга», под договором выкупного лизинга понимается договор лизинга, который в соответствии со ст. 19 Закона № 164-ФЗ содержит условие о переходе права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю при внесении им всех лизинговых платежей, включая выкупную цену, если ее уплата предусмотрена договором.

Если условие о выкупе арендованного имущества не предусмотрено в договоре аренды, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться о включении ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену.

Таким образом, выкупная цена, полная уплата которой является основанием для перехода права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю, должна быть определена в договоре лизинга или в дополнительном соглашении сторон. При этом выкупная цена может быть оплачена двумя способами:

лизингополучатель вправе уплатить эту сумму по окончании срока договора отдельной суммой;

выкупную стоимость лизингового имущества можно включить в сумму лизинговых платежей (п. 1 ст. 19; п. 1 ст. 28 Закона № 164-ФЗ).

Закон допускает также так называемый возвратный лизинг, когда арендатор одновременно является продавцом объекта лизинга.

Таким образом, договор лизинга в ГК РФ трактуется как особый вид аренды. Однако в последнее время многие специалисты высказывают мнение, согласно которому при лизинге все выглядит как передача вещи, хотя в действительности это передача сокрытых в имуществе денежных средств.

Конституционный Суд РФ отметил, что «лизинговая деятельность — это вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества (предмета лизинга) и передаче его в лизинг: лизингодатель при помощи финансовых средств (в том числе бюджетных) оказывает лизингополучателю своего рода финансовую услугу, приобретая имущество в свою собственность и передавая его во владение и пользование лизингополучателю (ст. 11 Закона № 164-ФЗ), а стоимость этого имущества возмещая за счет периодических лизинговых платежей, образующих его доход от инвестиционной деятельности». Конституционный Суд РФ также подчеркнул, что преимущества финансового лизинга для лизингополучателя состоят в том, что срок действия договора лизинга при 100%-м финансировании почти равен сроку полной амортизации приобретаемого на условиях лизинга оборудования и может варьироваться от двух до 10 лет, что позволяет лизингополучателю оформить право собственности на предмет лизинга по остаточной, приближенной к нулевой стоимости¹⁴⁵.

Многие финансовые риски как лизингодателей, так и лизингополучателей связаны с неоднозначностью судебной-арбитражной практики в отношении договора выкупного лизинга.

Так, ВАС РФ определил подход к вопросу о правовой природе договора лизинга с правом выкупа, разъяснив, что согласно ст. 624 ГК РФ и ст. 19 Закона № 164-ФЗ включение в договор финансовой аренды (лизинга) дополнительного условия о возможности перехода права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю позволяет рассматривать такой договор как смешанный (п. 3 ст. 421 ГК РФ), содержащий в себе элементы договоров финансовой аренды и купли-продажи¹⁴⁶.

¹⁴⁵ Постановление Конституционного Суда РФ от 20.07.2011 № 20-П.

¹⁴⁶ Постановление Президиума ВАС РФ от 12.07.2011 № 17389/10.

В юридической литературе высказано мнение, что, оказывая финансовую услугу, лизингодатель кредитует лизингополучателя путем оплаты приобретаемого для него оборудования, которое служит обеспечением имущественных интересов кредитора (лизингодателя) на случай неисполнения должником (лизингополучателем) денежных обязательств¹⁴⁷.

А.В. Егоров отмечал, что в конструкции лизинга налицо противоречие формы (аренда) и содержания (кредитование, осложненное элементами ведения чужого дела), являющееся первопричиной всех расхождений в судебной практике¹⁴⁸.

Список рекомендуемой литературы

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. вторая: Договоры о передаче имущества. 4-е изд., стер. М.: Статут, 2002. 800 с.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. первая: Общие положения. 3-е изд., стер. М.: Статут, 2001. 848 с.

Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М.: Статут, 1999. 299 с.

Газман В. Д. Лизинг: теория, практика, комментарии. М.: Фонд «Правовая культура», 1997. 416 с.

Громов С.А. Коренной поворот в практике применения законодательства о лизинговой деятельности // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2011. № 11. С. 74–103.

Егоров А.В. Лизинг: аренда или финансирование? // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2012. № 3. С. 36–60.

Иванов А.А. Договор финансовой аренды (лизинга): учеб.-практ. пособие. М.: Проспект, 2001. 64 с.

147 *Громов С.А.* Коренной поворот в практике применения законодательства о лизинговой деятельности // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2011. № 11. С. 74–103.

148 *Егоров А.В.* Лизинг: аренда или финансирование? // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2012. № 3. С. 36–60.

Кабатова Е.В. Лизинг: понятие, правовое регулирование, международная унификация. М.: Наука, 1991. 105 с.

Кабатова Е.В. Лизинг, правовое регулирование, практика. М.: ИНФРА-М, 1996. 204 с.

Колесников А.М., Макарова Н.Ю. Теория и практика лизинга: учеб. пособие. СПб.: СПбГААП, 1996. 50, [1] с.

Комаров В.В. Инвестиции и лизинг в СНГ. М.: Финансы и статистика, 2001. 424 с.

Комментарий к постановлениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации по гражданским делам / под ред. В.М. Жуйкова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма, 2008. 832 с.

Корнийчук Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга: образцы, рекомендации, комментарии. М.: Альфа-Пресс, 2005. 160 с.

Левкович А.О. Формирование рынка лизинговых услуг. М.: Изд-во деловой и учебной литературы, 2004. 336 с.

Лещенко М.И. Основы лизинга: учеб. пособие для вузов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Финансы и статистика, 2004. 328 с.

Лизинг: экономические, правовые и организационные основы: учеб. пособие для вузов / М.В. Карп [и др.]. 3-е изд., перераб. и доп. М.: ЮНИТИ, 2004. 320 с.

О лизинге: Документы и комментарий // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: Специальное приложение к № 10. М.: ЮРИТ-Вестник, 1999. С. 47–96.

Сапожникова Ю.В. Комментарий к Федеральному закону от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» (постатейный). М.: Юстицинформ, 2010. 136 с.

Серегин В.П., Халевинская Е.Д. Лизинг как форма инвестиционной деятельности. М.: Галанис, 1998. 127 с.

Философова Т.Г. Лизинг: учеб. пособие. М.: Юнити-Дана, 2006. 192 с.
Харитонова Ю.С. Договор лизинга. М.: Юрайт-М, 2002. 224 с.

Нормативные правовые акты

Конвенция УНИДРУА о международном финансовом лизинге // Собрание законодательства Российской Федерации. 1999. № 32. Ст. 4040.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // СПС КонсультантПлюс.

Федеральный закон от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» // СПС КонсультантПлюс.

Федеральный закон от 8 февраля 1998 г. «О присоединении Российской Федерации к Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге» // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 7. Ст. 787.

Порядок определения доминирующего положения лизинговых организаций на рынке лизинговых услуг: Приказ Федеральной антимонопольной службы от 23 сентября 2005г. № 213 // БНА. 2005. № 42.

Материалы судебной практики

Постановление Конституционного Суда РФ от 20.07.2011 № 20-П // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 17 «Об отдельных вопросах, связанных с договором выкупного лизинга» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 12.07.2011 № 17389/10 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 12.07.2011 № 17389/10, от 18.05.2010 № 1729/10 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление ФАС МО от 03.12.2013 № Ф05-12211/12 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление ФАС СЗО от 14.05.2010 № Ф07-4611/2010 // СПС КонсультантПлюс.

Определение ВАС РФ от 11.05.2011 № ВАС-5507/11 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 22.03.2012 № 16533/11 // СПС КонсультантПлюс.

Практические задания

1. Решите задачи.

Задача 1

ООО «Трейд» (лизингополучатель) обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Ваздор» (лизингодатель) о взыскании задолженности по возврату выкупных платежей и признании недействительным пункта договора лизинга от 30.07.2010, предусматривающим условие о переходе в собственность лизингополучателя по окончании срока лизинга и выплаты всей предусмотренной договором суммы оборудования, переданного в лизинг, по выкупной цене 100 руб. Общая цена договора с учетом лизинговых платежей и выкупной цены составила 3 000 000 руб.

В период действия договора лизинга истец перечислил лизингодателю больше половины лизинговых платежей. Дополнительным соглашением договор лизинга расторгнут, имущество изъято лизингодателем по акту.

Истец, полагая, что, поскольку после расторжения договора лизинга по инициативе лизингодателя и изъятия предмета лизинга прекратилось обязательство ответчика по передаче оборудования лизингополучателю в собственность и, как следствие, основания для удержания части полученных от лизингополучателя платежей, приходящихся на выкупную стоимость предмета лизинга, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Правомерны ли требования истца? Можно ли оспорить в суде условие договора о выкупной стоимости на том основании, что данное условие приближено к нулевой стоимости?

Задача 2

Лизингополучатель (ООО) обратился в арбитражный суд с иском к банку и лизинговой компании о признании недействительным договора об ипотеке и применении последствий его недействительности в виде obligations банка погасить регистрационную запись об ипотеке в отношении морского судна. ООО указало, что получило от лизинговой компании судно в лизинг с правом выкупа, а впоследствии, досрочно погасив все лизинговые платежи, заключило с ней договор купли-продажи судна. Вместе с тем при регистрации перехода права собственности на судно стало известно, что судно передано лизинго-

дателем в ипотеку по договору, заключенному с банком в обеспечение обязательств по возврату кредита, в отсутствие согласия лизингополучателя на передачу судна в ипотеку. Оспариваемый договор об ипотеке банк заключил с компанией в обеспечение обязательств физического лица, ставшего впоследствии генеральным директором компании лизингодателя.

Правомерны ли требования истца?

Задача 3

ООО «Лизинговая компания «МАГ»» обратилось в суд с требованием о признании незаконным отказа Управления Росреестра в государственной регистрации договора финансовой аренды (лизинга) недвижимого имущества, обязанности зарегистрировать данный договор. Заявитель полагает неправомерным указание регистрирующего органа на то, что в рассматриваемом деле договор лизинга по своему содержанию является договором, содержащим в себе условия договоров найма и купли-продажи, однако действующим законодательством не предусмотрена их регистрация; также на то, что на момент заключения договора финансовой аренды (лизинга) недвижимого имущества в ЕГРП отсутствовала запись о праве собственности лизингодателя на предмет лизинга.

По условиям заключенного договора финансовой аренды (лизинга) недвижимого имущества ООО «Лизинговая компания «МАГ»», являясь лизингодателем, приняло на себя обязательство приобрести по поручению лизингополучателя трехкомнатную квартиру с предоставлением ее лизингополучателю в аренду с последующим выкупом сроком на 3 года. При этом недвижимое имущество приобретено по договору купли-продажи у самого лизингополучателя для передачи в дальнейшем ему в лизинг.

Могли ли стороны заключать такой договор? Правомерны ли действия регистрирующего органа?

Задача 4

Акционерное общество «Вест», являющееся лизинговой компанией, заключило договор лизинга с обществом с ограниченной

ответственностью «Трансформер». Согласно указанному договору АО «Вест» должно было приобрести у завода «Электра» силовую установку и передать ООО «Трансформер». Выбор продавца произвел лизингополучатель. При этом лизингодатель полностью освобождался от ответственности за неисполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли-продажи. АО «Вест» заключило договор купли-продажи, однако не предупредило продавца о том, что имущество приобретается для конкретного арендатора. Силовая установка была в установленный срок передана ООО «Трансформер», однако во время гарантийного срока сломалась. Лизингополучатель обратился к продавцу с требованием о замене силовой установки на исправную, однако получил отказ, основанный на том, что продавец не был уведомлен о договоре лизинга и поэтому не связан его условиями. Тогда арендатор обратился к лизингодателю с требованием о расторжении договора и взыскании убытков.

Решите дело. Изменится ли решение, если выбор продавца был осуществлен лизингодателем?

Задача 5

Истец (лизингодатель) обратился в суд с иском о взыскании задолженности в размере лизинговых платежей солидарно с лизингополучателя (ООО) и директора ООО, единственного участника общества (с которым заключен договор поручительства).

Подлежит ли рассмотрению дело арбитражным судом?

Задача 6

По договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель закупил для арендатора у продавца оборудование, которое было передано арендатору по приемо-сдаточному акту. В связи с пожаром, возникшим на предприятии арендатора по неустановленным причинам, оборудование пришло в негодность и не подлежит восстановлению.

Кто понесет имущественные последствия уничтожения оборудования?

Задача 7

Коммерческий банк «Гамма» и хладокомбинат заключили предварительный договор, где были оговорены все существенные условия договора финансовой аренды (лизинга), который банк и хладокомбинат намеревались заключить с привлечением производителя холодильного оборудования — завода «ММЗ».

Позднее банк заключил два отдельных соглашения: договор поставки холодильного оборудования, в котором был указан в качестве получателя оборудования хладокомбинат, и договор аренды, по условиям которого поставленное оборудование предоставлялось хладокомбинату в пользование.

Через два месяца эксплуатации холодильное оборудование вышло из строя.

Поскольку гарантийный срок на него не истек, хладокомбинат предъявил претензию заводу «ММЗ», потребовав в разумные сроки заменить оборудование.

Завод «ММЗ» отказался удовлетворить требования хладокомбината, мотивируя свой отказ тем, что между ними не существует договорных отношений, а значит, все претензии к нему должен предъявлять только коммерческий банк «Гамма».

Хладокомбинат обратился к банку и потребовал заменить оборудование, основывая свои требования на заключенном договоре аренды.

Банк также отказался удовлетворить требования хладокомбината, указав, что возникшие отношения должны регулироваться нормами о договоре лизинга. Следовательно, банк не может нести ответственность за поставку некачественного оборудования.

Решите дело.

Задача 8

Лизинговая фирма 15 декабря 2006 г. заключила договор с индивидуальным предпринимателем Хурцилава о передаче ему в качестве предмета лизинга гаража для использования его как платной стоянки легковых автомашин и двух складских помещений с погребками для хранения фруктов и овощей, завезенных из Армении для

продажи. Все это имущество ранее было выкуплено у военного ведомства. Согласно договору названные строения на 4 года передаются лизингополучателю, который обязан ежемесячно вносить плату за пользование ими в размере 100 тыс. руб. За нарушение сроков внесения указанных платежей на счет фирмы в банке установлена неустойка в размере 5% от суммы долга. После двухлетнего пользования складскими помещениями Хурцилава одно из них передал брату в сублизинг, а второе продал своему земляку за 800 тыс. руб. Узнав об этом, лизингодатель предъявил иск в суде о досрочном расторжении договора лизинга, о признании недействительным договора купли-продажи склада земляку, о возврате истцу обоих складских помещений и гаража и о взыскании задолженности по арендной плате за 4 месяца на момент предъявления данного иска.

Какова цель финансовой аренды (лизинга)? Какие ошибки допущены сторонами при заключении договора лизинга? Решите спор по существу.

2. Составьте таблицу.

Цель: сравнить, выявить специфику лизинга (не менее 5 отличительных черт).

Основание для сравнения	Общие положения о договоре аренды	Положения о договоре лизинга
-------------------------	-----------------------------------	------------------------------

5.5. Договор участия в долевом строительстве

5.5.1. Юридическая природа договора участия в долевом строительстве

Для понимания и определения однозначной правовой природы рассматриваемого договора необходимо провести сравнительный анализ договора с другими видами гражданско-правовых сделок.

В теории проводились сравнения с такими видами договоров, как договор купли-продажи (К.И. Скловский¹⁴⁹), договор возмездного оказания услуг (Ю.В. Свиринов¹⁵⁰), инвестиционный договор (Л.Н. Мошкина¹⁵¹, Д.Е. Потяркин¹⁵²), договор подряда (М. Александрова¹⁵³) и др.

При этом необходимо отметить, что до принятия Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 214-ФЗ) договор участия в долевом строительстве не имел однозначного названия ввиду невозможности его надлежащей правовой квалификации. Вследствие этого и судебная практика складывалась противоречиво.

Верховный Суд Российской Федерации в Обзоре судебной практики пришел к выводам о том, что «с целью приобретения жилых помещений граждане заключают с организациями договоры как предусмотренные, так и не предусмотренные законом и другими правовыми актами»¹⁵⁴. Суд обращает внимание на то, что договоры граждан с организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов, неисполнение которых послужило основанием для обращения в суд, носили самые различные названия: подряда, долевого участия в строительстве¹⁵⁵,

¹⁴⁹ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Дело, 2000. С. 415.

¹⁵⁰ Свиринов Ю. Инвестор или потребитель? О долевом финансировании строительства жилья // Российская юстиция. 1997. № 3. С. 36–37; Свиринов Ю. Долевое строительство жилья и права потребителей // Экономика и жизнь. 1996. № 17. С. 45–47.

¹⁵¹ Мошкина Л.Н. Договор о долевом участии в инвестировании строительства и договор простого товарищества // Юрист. 2002. № 2. С. 29–32.

¹⁵² Потяркин Д.Е. Новые договоры в жилищной сфере // Журнал российского права. 2002. № 12. С. 75–70.

¹⁵³ Александрова М. О правовой природе договоров долевого участия в строительстве жилья // КОДЕКС-INFO. 2001. № 5. С. 30–48.

¹⁵⁴ Обобщение практики рассмотрения судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов: обзор судебной практики Верховного Суда РФ // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2003. № 2.

¹⁵⁵ Постановление Президиума ВАС РФ от 2 ноября 2004 г. № 8887/04 по делу № А56-15011/03 // Вестник ВАС РФ. 2005. № 2; Определение Верховного Суда РФ от 21 февраля 2003 г. № 11-В02-45 // СПС КонсультантПлюс.

совместной деятельности¹⁵⁶, приобретения квартиры по возмездному договору, в том числе с трудовым участием гражданина-дольщика, купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа, безвозмездной передачи квартиры в собственность, уступки требования (цессии) и другие (в том числе договор простого товарищества¹⁵⁷, договор об инвестировании жилья¹⁵⁸).

Однако и на настоящий момент возникают разночтения среди правоведов при правовой квалификации договоров участия в долевом строительстве.

Во-первых, при анализе договора участия в долевом строительстве учеными отмечено наличие в нем черт, схожих с договором купли-продажи: одной стороной передается объект недвижимости в собственность. Если речь идет о жилых помещениях, то оба договора подлежат государственной регистрации. К.И. Скловский поясняет, что договоры участия в долевом строительстве, «прямо направленные на приобретение конкретного жилого помещения, едва ли можно вывести из-под действия нормы ст. 554 ГК РФ только потому, что они не имеют наименования договора купли-продажи»¹⁵⁹.

В Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 июля 2011 г. высказана позиция, согласно которой, «если не установлено иное, судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи. При этом судам необхо-

¹⁵⁶ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 29 ноября 2004 г. № А43-4697/2004-31-318. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Поволжского округа от 14 января 1999 г. № А12-4551/98-С13. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁵⁷ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 29 ноября 2004 г. № А43-4697/2004-31-318. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Поволжского округа от 14 января 1999 г. № А12-4551/98-С13. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁵⁸ Определение Верховного Суда РФ от 9 сентября 1999 г. № 7-В99-17. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁵⁹ Скловский К.И. Указ. соч. С. 415.

димо учитывать, что положения законодательства об инвестициях (в частности, ст. 5 Закона РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», ст. 6 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений») не могут быть истолкованы в смысле наделения лиц, финансирующих строительство недвижимости, правом собственности (в том числе долевой собственности) на возводимое за их счет недвижимое имущество»¹⁶⁰.

Во-вторых, при сравнении договора участия в долевом строительстве с договором возмездного оказания услуг необходимо отметить, что предметом последнего являются нематериальные услуги. В литературе указывается на то, что «следует отграничивать от обязательства по оказанию услуг такие отношения, в которых деятельность услугодателя получает какое-либо овеществленное выражение, существующее отдельно от деятельности исполнителя»¹⁶¹. В договоре участия в долевом строительстве предметом является овеществленная деятельность застройщика. Как следствие, созданный объект недвижимости (результат овеществленной деятельности) участник долевого строительства приобретает в собственность. Таким образом, основное отличие двух рассматриваемых видов договоров состоит в различной экономической форме результата оказываемых услуг.

В-третьих, по мнению большинства авторов, договор участия в долевом строительстве имеет много общих черт с договором строительного подряда.

Так, например, Ю.В. Романец считает, что поскольку интересы сторон в правоотношении долевого участия охватывают не только передачу помещений в собственность, но и процесс строительства,

¹⁶⁰ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. 2011. № 9. С. 148–152.

¹⁶¹ Велесова О., Казакова А. Инвестиции в жилищное строительство. Конструирование договорных отношений // Хозяйство и право. 2002. № 9. С. 60 (Приложение к журналу).

то договор долевого участия необходимо квалифицировать как обязательство подрядного типа¹⁶².

А.Г. Щербинин предлагает «отнести доленое участие в строительстве к подрядным отношениям и внести дополнение в гл. 37 ГК РФ, создав дополнительный параграф «Доленое участие в строительстве»¹⁶³.

Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека в Письме от 1 августа 2005 г. также отмечает, что «договоры, заключаемые между гражданами, с одной стороны, и строительными организациями-застройщиками — с другой, предметом которых является строительство конкретных объектов недвижимости (в том числе жилых помещений — квартир в многоквартирных жилых домах), по своему содержанию (в подавляющем большинстве случаев) являются гражданско-правовыми договорами строительного подряда, по которым подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика в лице гражданина определенный объект недвижимости, а заказчик обязуется принять результат работы, оплатив обусловленную договором цену»¹⁶⁴.

Исходя из приведенных определений можно сделать вывод о том, что предмет договора строительного подряда несколько шире, так как включает в себя «выполнение иных строительных работ». Кроме того, по договору участия в долеом строительстве предметом конкретного договора является не объект недвижимости в целом, а лишь его часть (объект долевого строительства). Участник долевого строительства, в отличие от заказчика, не обязан создавать

¹⁶² Романец Ю.В. Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве? // Хозяйство и право. 2000. № 3. С. 77; Киндеева Е.А. Права на вновь возведенные и реконструированные объекты недвижимости // Бюллетень Министерства юстиции РФ. 2001. № 6. С. 51.

¹⁶³ Щербинин А.Г. Указ. соч. С. 11.

¹⁶⁴ Письмо Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 1 августа 2005 г. № 0100/5932-03-32 «О правовых основаниях защиты прав потребителей в сфере долевого строительства жилья» // Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. 2005. № 9.

условия для строительства объекта, т.е. у него отсутствует интерес относительно процесса строительства.

Таким образом, как справедливо отмечает Е.А. Грызыхина, несоответствие условий и порядка заключения договоров подряда с фактически складывающимися отношениями по долевому участию очевидно¹⁶⁵.

Подобной точки зрения придерживается и О.Г. Ершов, который отмечает, что отождествлять эти два договора не нужно, однако договор участия в долевом строительстве следует отнести к договорам о выполнении работ или к договорам подрядной группы¹⁶⁶.

Обращаясь к классификации гражданско-правовых договоров и рассматривая договор участия в долевом строительстве в качестве самостоятельного гражданско-правового договора, необходимо отметить следующее.

Договор участия в долевом строительстве является консенсуальным (так как считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора, соответственно, после подписания договора стороны вправе требовать друг от друга его надлежащего исполнения); двухсторонним (взаимным), т.е. договором, по которому у каждой стороны есть права и обязанности (участник долевого строительства обязан осуществить финансирование строительства и принять объект долевого строительства при наличии разрешения его на ввод в эксплуатацию, а застройщик обязан организовать строительство объекта и передать дольщику его долю после получения упомянутого разрешения); возмездным (т.е. договором, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей (п. 1 ст. 423 ГК РФ) (участник долевого строительства обязан осуществить финансирование строительства, и именно на этом основании застройщик передает ему его долю).

¹⁶⁵ Грызыхина Е.А. Приобретение права собственности на вновь возведенную недвижимость: монография. Омск: Изд-во ОмГУ, 2008. С. 147.

¹⁶⁶ Ершов О.Г. Договор участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров // Нотариус. 2007. № 2. С. 23.

5.5.2. Понятие и признаки договора участия в долевом строительстве

Согласно п. 1 ст. 4 Закона № 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве (далее — договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Существенными условиями договора являются:

- подлежащий передаче застройщиком конкретный объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- цена договора, сроки и порядок ее уплаты;
- гарантийный срок на объект долевого строительства;
- способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Данные условия перечислены в п. 4 ст. 4 Закона № 214-ФЗ, и согласно п. 5 ст. 4 Закона № 214-ФЗ при отсутствии в договоре указанных условий такой договор считается незаключенным.

В практике судов распространены случаи, когда при отсутствии в договоре одного из существенных условий такой договор признается незаключенным. И наоборот, при надлежащем определении всех необходимых условий (в том числе предмета) договор (в том числе предварительный договор участия в долевом строительстве) признается заключенным.

Признаки договора участия в долевом строительстве

Договор долевого участия — это самостоятельный договор, обладающий своими квалифицирующими признаками, среди которых

можно выделить наличие особых участников (застройщика и участника долевого строительства), привлечение застройщиком заемных денежных средств для строительства, повышенные предпринимательские риски, необходимость государственной регистрации и др. Рассмотрим более подробно некоторые признаки договора долевого участия.

Предмет договора, или объект долевого строительства. Согласно Закону № 214-ФЗ предметом являются жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства. У граждан возникает также право собственности в общем имуществе многоквартирного дома или иного объекта.

Кроме того, объект долевого строительства входит в состав многоквартирного дома, т.е. в совокупность разных помещений, принадлежащих разным собственникам и объединенных лишь пространственно, с одной стороны, и имущества, принадлежащего всем собственникам помещений на праве общей долевой собственности, с другой стороны. Таким образом, можно констатировать, что многоквартирный дом в целом единым объектом гражданских прав не является¹⁶⁷.

Т.Ю. Майборода справедливо подчеркнула, что объект недвижимости, создаваемый для участника долевого строительства, «... входит в состав возводимого недвижимого имущества в виде части

¹⁶⁷ *Чефранова Е.А., Левницкий С.Г.* Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Правовые основы. Введение в профессию государственного регистратора: учеб. пособие. 3-е изд., испр. и доп. М.: Статут; Российская Правовая Академия, 2009. 640 с.; *Чефранова Е.А., Левницкий С.Г.* Многоквартирные дома: проблемы и решения. М.: Статут, 2006. 544 с.; *Шарапов В.В.* Комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (постатейный) // СПС КонсультантПлюс.

наряду с частями-объектами, предназначенными для других участников долевого строительства. Отличительной особенностью данного договора выступает то, что объект договора, заключаемого застройщиком с участником долевого строительства, и объект строительства в целом не совпадают. Возведение объекта, предназначенного любому из участников долевого строительства, не исчерпывает обязательств застройщика по созданию определенного объекта недвижимости, будучи лишь долей в общем объеме строительства. Возводимый объект должен быть «сложным», т.е. состоять из нескольких самостоятельных с точки зрения объектов, предназначенных разным лицам»¹⁶⁸.

Стороны договора. Закон № 214-ФЗ выделяет две стороны: застройщик и участник долевого строительства (дольщик). В отношении застройщика законодательство в качестве обязательных признаков предъявляет наличие статуса юридического лица вне зависимости от организационно-правовой формы, наличие в собственности или на праве аренды, субаренды, безвозмездного срочного пользования земельного участка, способность привлечь денежные средства участников долевого строительства, наличие разрешения на строительство, ограничивая тем самым возможность участия в договоре в качестве застройщика индивидуальных предпринимателей, физических лиц¹⁶⁹. Понятие «участник долевого строительства» Закон № 214-ФЗ на сегодня не содержит.

Цель договора. Для застройщика и участника долевого строительства цели разные. Цель застройщика — извлечение прибыли за счет разницы между полученными денежными средствами и расходами, связанными со строительством. Цель граждан (дольщиков) — приобретение в собственность объекта долевого строительства.

¹⁶⁸ Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2007. С. 7.

¹⁶⁹ Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (ред. от 08.06.2015) // СПС КонсультантПлюс; Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 21.07.2014) // СПС КонсультантПлюс.

Содержание договора, т.е. совокупность прав и обязанностей сторон.

Форма договора. Договор долевого участия в строительстве заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Регистрация договоров долевого участия осуществляется по заявлению сторон договора с представлением необходимой документации (договора, проектной декларации, плана многоквартирного дома и внутренних помещений). Последующие договоры заключаются на основе заявления участника с представлением заключенного договора долевого участия в строительстве. Сам текст договора должен содержать в себе следующие обязательные условия: определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией; срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства; цену договора, сроки и порядок ее уплаты; гарантийный срок на объект долевого строительства; наличие и способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору. В качестве дополнительных признаков можно выделить применение к отношениям сторон договора долевого участия в строительстве законодательства о защите прав потребителей.

5.5.3. Стороны договора участия в долевом строительстве

Законом № 214-ФЗ в качестве сторон договора названы участник долевого строительства и застройщик; определены их права, обязанности и ответственность.

Согласно ст. 2 Закона № 214-ФЗ застройщиком является юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее — Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства»), подп. 15 п. 2 ст. 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаям на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ для строительства (создания) на этом земельном

участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Таким образом, физические лица и индивидуальные предприниматели не могут являться застройщиками по договору участия в долевом строительстве.

Судебная практика подтверждает тот факт, что застройщиками чаще всего являются акционерные общества (преимущественно закрытые акционерные общества) или общества с ограниченной ответственностью¹⁷⁰. Однако в Законе № 214-ФЗ нет ограничений применительно к некоммерческим юридическим лицам, следовательно, они также могут являться застройщиками. Их отличие от коммерческих организаций состоит главным образом в том, что в качестве основной цели своей деятельности некоммерческие организации не могут иметь извлечение прибыли. Однако осуществлять предпринимательскую деятельность они могут лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они были созданы, и соответствует этим целям (п. 3 ст. 50 ГК РФ).

Сегодня Закон № 214-ФЗ не содержит определения понятия «участник долевого строительства». Однако на основе положений Закона можно заключить, что участник долевого строительства — физическое или юридическое лицо, вложившее денежные средства в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на основании зарегистрированного в установленном Законом порядке договора участия в долевом строительстве.

Являясь менее защищенной стороной по договору участия в долевом строительстве, дольщик при вступлении в отношения доле-

¹⁷⁰ Определение ВАС РФ от 30 июня 2008 г. № 7989/08 по делу № А56-10038/2007. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Поволжского округа от 20 июня 2008 г. по делу № А55-9649/07. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление ФАС Центрального округа от 9 марта 2010 г. по делу № А35-4770/2009. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс»; Определение Липецкого областного суда от 27 декабря 2010 г. по делу № 33-3125/2010. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» и др.

вого строительства должен быть уверен в гарантии исполнения застройщиком своих обязательств.

В настоящее время Правительством РФ принято Постановление от 07.12.2016 № 1310 «О защите прав граждан — участников долевого строительства» (вместе с «Правилами размещения и инвестирования средств фонда, который формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства», «Правилами осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства, а также использования средств фонда»).

5.5.4. Заключение договора участия в долевом строительстве, его содержание и исполнение

Согласно п. 3 ст. 4 Закона № 214-ФЗ договор долевого участия заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Законом № 214-ФЗ. При этом положения ч. 3 ст. 4 и ч. 3 ст. 13 Закона № 214-ФЗ не распространяются на случаи заключения государственных контрактов на приобретение жилых помещений в соответствии со ст. 20.1 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Кроме того, действие положений ст. 4 (в ред. Федерального закона от 30.12.2012 № 294-ФЗ) распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве осуществляется после дня вступления в силу ст.ст. 1, 3–5 Федерального закона от 30.12.2012 № 294-ФЗ.

Согласно п. 2 ст. 11 Закона № 214-ФЗ, уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии со ст. 17 Закона № 214-ФЗ договор долевого участия и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с данным договором в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Применительно к регистрации права собственности на объект долевого строительства необходимо отметить, что в соответствии с п. 2 ст. 8 ГК РФ и п.п. 11, 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. При этом государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке¹⁷¹.

Содержание договора. Права и обязанности застройщика, перечисленные в Законе № 214-ФЗ, можно свести к следующему: построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и передать надлежащего качества объект долевого строи-

¹⁷¹ Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС КонсультантПлюс.

тельства участнику долевого строительства в срок, установленный договором. Все обязанности застройщика можно разделить на четыре группы: предварительные обязанности до начала привлечения денежных средств (наличие вещных прав на земельный участок, государственная регистрация, наличие разрешения на строительство), обязанности по информированию участников долевого строительства (в том числе через СМИ, рекламу, интернет-ресурсы); обязанности по обеспечению строительства объекта долевого участия и его передаче; обязанности в связи с ненадлежащим исполнением обязательств¹⁷².

В свою очередь участник долевого строительства обязан полностью и своевременно осуществлять все платежи в объеме и в сроки, установленные договором, принять объект в течение 7 дней со дня получения уведомления от застройщика, а также имеет право на ознакомление с информацией о застройщике и проекте строительства, на уступку права требования. Дольщик может предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства в течение гарантийного срока; до подписания передаточного акта потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта строительства требованиям к качеству, и отказаться от подписания передаточного акта.

В качестве дополнительных прав дольщика можно выделить право на безвозмездное устранение недостатков застройщиком в разумный срок; соразмерное уменьшение цены договора; возмещение своих расходов на устранение недостатков. Дольщик может требовать возврата денежных средств и уплаты процентов при существенном нарушении требований к качеству, имеет право на односторонний отказ от исполнения договора по основаниям, указанным в Законе № 214-ФЗ или договоре, на обращение в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права

¹⁷² *Майборода Т.Ю.* Договор долевого участия в строительстве жилья: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2007. 30 с.; *Сокол П.В.* Договор участия в долевом строительстве: учеб.-практ. пособие. М.: Ось-89, 2008. 144 с.

собственности на объект долевого строительства после приемки объекта долевого строительства, право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.5.5. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве

Согласно ст. 12 Закона № 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Способами обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве согласно Закону № 214-ФЗ являются:

- залог (ст.ст. 13–15);
- поручительство (ст. 15.1);
- страхование гражданской ответственности (ст. 15.2).

Залог. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости (в ред. Федерального закона от 17.06.2010 № 119-ФЗ).

При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном ст. 8 Закона № 214-ФЗ, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

Поручительство. Исполнение обязательств застройщика по договору может обеспечиваться поручительством банка. В случае если застройщик выбрал поручительство в качестве обеспечения своих обязательств, он обязан довести до сведения участников долевого строительства условия поручительства, а также сведения о поручителе. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается поручительством банка, удовлетворяющего следующим требованиям:

- 1) наличие лицензии на осуществление банковских операций, которая выдана Центральным банком Российской Федерации и в которой указано право выдачи банковских гарантий;
- 2) осуществление банковской деятельности не менее пяти лет;
- 3) наличие уставного капитала в размере не менее 200 млн руб.;
- 4) наличие собственных средств (капитала) в размере не менее одного миллиарда рублей;
- 5) соблюдение обязательных нормативов, предусмотренных законодательством Российской Федерации о банках и банковской деятельности, на все отчетные даты в течение последних шести месяцев;
- 6) отсутствие требования Центрального банка Российской Федерации об осуществлении мероприятий по финансовому оздоровлению кредитной организации;

7) включение в реестр банков, состоящих на учете в системе страхования вкладов, и отсутствие запрета на привлечение во вклады денежных средств физических лиц и на открытие и ведение банковских счетов физических лиц в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 г. № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации».

Страхование гражданской ответственности. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору может обеспечиваться страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору:

1) путем участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (далее — общество взаимного страхования), имеющем соответствующую лицензию на осуществление взаимного страхования и созданном исключительно для осуществления указанного вида страхования;

2) заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее — договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования, представившей в Центральный банк Российской Федерации принятые ею в рамках вида страхования «страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору» правила страхования и удовлетворяющей установленным Законом № 214-ФЗ требованиям.

5.5.6. Ответственность сторон по договору участия в долевом строительстве

Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, влечет для стороны, допустившей нарушение договора, обязанность возместить контрагенту причиненные убытки (ст.ст. 15, 393 ГК).

Согласно ст. 10 Закона № 214-ФЗ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и указанные договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Ответственность участника долевого строительства

1. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

2. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный ч. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 Закона № 214-ФЗ) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства,

вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в ч. 3 ст. 8 Закона № 214-ФЗ). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с ч. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ либо заказное письмо возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

Ответственность застройщика

Если застройщик ненадлежащим образом исполнил или не исполнил обязательства по договору, то дольщик может защитить свои права в рамках досудебного и судебного урегулирования спора. При этом процедура досудебного урегулирования по данным спорам не является обязательной, однако она может быть предусмотрена договором. Кроме того, она может помочь уладить спор без обращения в суд.

Дольщик может прибегнуть к следующим мерам гражданско-правового воздействия на застройщика, нарушившего условия договора.

1. Расторжение с застройщиком договора участия в долевом строительстве.

Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

В этих случаях договор считается расторгнутым со дня направления застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление направляется заказным письмом с описью вложения.

Кроме того, дольщик может расторгнуть договор в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч. 1.1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

При одностороннем отказе участника долевого строительства от исполнения договора и расторжении договора в судебном порядке застройщик обязан возратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты в соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

2. Взыскание с застройщика неустойки.

Неустойка может быть законной, т.е. установленной ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ, и договорной, т.е. предусмотренной договором участия в долевом строительстве.

Законная неустойка предусмотрена за нарушение срока передачи дольщику объекта долевого строительства. Размер законной неустойки не может быть уменьшен договором; договорная неустойка может только увеличивать законную.

Размер неустойки определяется исходя из цены договора, т.е. размера денежных средств, подлежащих уплате дольщиком для создания объекта долевого строительства.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере (ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ).

Неустойка ежедневно, до удовлетворения требований застройщиком, будет расти, поэтому в суде можно несколько раз уточнять исковое заявление и расчет неустойки. Законная неустойка рассчитывается следующим образом (ставка рефинансирования с 19.09.2016, Информация Банка России от 16.09.2016; Указание Банка России от 11.12.2015 № 3894-У):

$$\begin{aligned} & \text{Сумма неустойки} = \\ & = \text{Количество дней просрочки} \times 1/300 \times \\ & \quad \times \text{Цена договора} \times 2 \times 10\%. \end{aligned}$$

3. Возмещение застройщиком убытков.

В случае ненадлежащего исполнения обязательств застройщиком участник долевого строительства вправе потребовать сверх неустойки возмещения убытков, например, расходов на аренду жилья (ст. 15 ГК РФ; ст. 10 Закона № 214-ФЗ; п. 1 ст. 28 Закона от 07.02.1992 № 2300-1).

4. Возмещение застройщиком морального вреда.

Участник долевого строительства вправе обратиться к застройщику с требованием о возмещении морального вреда (ст. 15 Закона № 2300-1).

Размер компенсации морального вреда в каждом конкретном случае определяется судом с учетом характера нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

5. Возмещение застройщиком судебных расходов.

В рамках судебного урегулирования спора судебные расходы (госпошлина, почтовые расходы, расходы на оплату услуг адвоката, эксперта и т.д.) могут быть взысканы с застройщика в случае удовлетворения предъявленных дольщиком исковых требований (ч. 1 ст. 98 ГПК РФ).

Перечень судебных расходов не является исчерпывающим и определяется стороной. Для взыскания таких расходов необходимо доказать факт их несения, а также связь между понесенными издержками и делом, рассматриваемым в суде (п.п. 2, 4, 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1).

6. Привлечение застройщика к административной или уголовной ответственности.

Застройщик может быть привлечен к административной ответственности за следующие правонарушения:

- продажа товаров, выполнение работ либо оказание населению услуг ненадлежащего качества или с нарушением установленных законодательством РФ требований (ст. 14.4 КоАП РФ);
- обман потребителей (ст. 14.7 КоАП РФ);
- нарушение иных прав потребителей (ст. 14.8 КоАП РФ). По данному основанию возможно привлечение к ответственности, напри-

мер, за включение в договор долевого строительства условий, ущемляющих законные права участников долевого строительства;

- нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (ст. 14.28 КоАП РФ);
- невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ).

Чтобы инициировать привлечение застройщика к административной ответственности по данным статьям, участник долевого строительства может обратиться в управление Роспотребнадзора по субъекту РФ или в орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий государственный контроль (надзор) в сфере долевого строительства (п. 3 ч. 1 ст. 28.1, ст.ст. 23.49, 23.64 КоАП РФ; ст. 23 Закона № 214-ФЗ).

Кроме того, виновные лица организации-застройщика могут быть привлечены к уголовной ответственности, в частности, по ст. 200.3 УК РФ за привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства РФ об участии в долевом строительстве в крупном или особо крупном размере (ч. 2.2 ст. 1 Закона № 214-ФЗ).

Обобщение судебной практики показало, что при рассмотрении требований о взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства судами устанавливались, в частности, размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, наличие, причины и продолжительность просрочки исполнения указанного обязательства застройщиком.

При разрешении вопросов об уменьшении размера неустойки, подлежащей уплате гражданину — участнику долевого строительства, заключившему договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением

предпринимательской деятельности, на основании ст. 333 ГК РФ суды исходили из того, что применение названной статьи по таким делам возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов принятия такого решения.

В качестве критериев для установления несоразмерности подлежащей уплате неустойки последствиям нарушения обязательств судами учитывались конкретные обстоятельства дела, в том числе цена договора, длительность периода и причины нарушения обязательств застройщиком, принятие застройщиком мер к завершению строительства, исполнение застройщиком своих обязательств, последствия для участника долевого строительства вследствие нарушения застройщиком срока передачи объекта строительства и иные обстоятельства. Такие выводы содержатся в справках по материалам обобщения судебной практики, а именно Архангельского, Курского, Нижегородского, Новосибирского, Тамбовского, Ульяновского областных и других судов¹⁷³.

5.5.7. Изменение и расторжение договора участия в долевом строительстве

Договор участия в долевом строительстве может быть изменен или расторгнут по общим основаниям одним из способов, предусмотренных ст. 450 ГК. Вместе с тем установлены и специальные правила об основаниях изменения или расторжения данного договора по инициативе застройщика, а также о случаях, когда участник долевого строительства наделяется правом на односторонний отказ от исполнения договора участия в долевом строительстве.

Так, в случае, если строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику доле-

¹⁷³ Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015).

вого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора (ч. 3 ст. 6 Закона). Изменение условия договора о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства осуществляется в общем порядке, предусмотренном в ГК.

Основанием для расторжения договора в судебном порядке по требованию застройщика может служить просрочка со стороны участника долевого строительства внесения единовременного платежа более чем на три месяца либо нарушение срока внесения очередных платежей более чем три раза в течение года или отдельного платежа на срок, превышающий три месяца (ч.ч. 4–5 ст. 5 Закона № 214-ФЗ).

Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 3 ст. 15.1 Закона № 214-ФЗ;
- 5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию участника долевого строительства в следующих случаях:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства,

в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства¹⁷⁴;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным ч. 1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным ч. 1.1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными

¹⁷⁴ С 1 января 2017 г. Федеральным законом от 03.07.2016 № 304-ФЗ п. 2 ч. 1.1 ст. 9 излагается в новой редакции.

средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных ч.ч. 4–5 ст. 5 Закона № 214-ФЗ, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с ч. 4 ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

При одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным ч.ч. 4–5 ст. 5 Закона № 214-ФЗ, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту

нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

В случае нарушения застройщиком предусмотренного ч.ч. 2, 5 ст. 9 Закона № 214-ФЗ срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса застройщик уплачивает участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата застройщиком денежных средств участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств застройщиком участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

При возврате застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Законом № 214-ФЗ или договором, не допускается.

Список рекомендуемой литературы

Александрова М. О правовой природе договоров долевого участия в строительстве жилья // КОДЕКС-INFO. 2001. № 5. С. 30–48.

Байковский Я. Договор уступки права требования по договору долевого участия в строительстве // Жилищное право. 2014. № 3. С. 47–56.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. первая: Общие положения. 3-е изд., стер. М.: Статут, 2001. 848 с.

Велесова О., Казакова А. Инвестиции в жилищное строительство. Конструирование договорных отношений // Хозяйство и право. 2002. № 9. С. 60 (Приложение к журналу).

Грызыхина Е.А. Приобретение права собственности на вновь возведенную недвижимость: монография. Омск: Изд-во ОмГУ, 2008. 386 с.

Ершов О.Г. Договор участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров // Нотариус. 2007. № 2. С. 17–24.

Журавлева А.А. Договор об инвестировании строительства жилья и договор участия в долевом строительстве: соотношение понятий // Журнал российского права. 2016. № 7. С. 57–62.

Киндеева Е.А. Права на вновь возведенные и реконструированные объекты недвижимости // Бюллетень Министерства юстиции РФ. 2001. № 6. С. 45–55.

Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2007. 30 с.

Монастырев М.М. О недействительности договора участия в долевом строительстве, заключенного без согласия банка-залогодержателя // Право и экономика. 2015. № 11. С. 41–47.

Монастырев М.М. О некоторых вопросах защиты прав застройщика при уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве // Право и экономика. 2015. № 5. С. 26–34. № 6. С. 16–22.

Мошкина Л.Н. Договор о долевом участии в инвестировании строительства и договор простого товарищества // Юрист. 2002. № 2. С. 29–32.

Петрухин М.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: проблемы правового регулирования. М.: Инфотропик Медиа, 2012. 208 с.

Пластинина Н. Договор участия в долевом строительстве на современном этапе // Жилищное право. 2014. № 10. С. 51–62.

Потяркин Д.Е. Новые договоры в жилищной сфере // Журнал российского права. 2002. № 12. С. 75–79.

Романец Ю.В. Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве? // Хозяйство и право. 2000. № 3. С. 76–78.

Свирин Ю. Инвестор или потребитель? О долевом финансировании строительства жилья // Российская юстиция. 1997. № 3. С. 36–37.

Свирин Ю. Долевое строительство жилья и права потребителей // Экономика и жизнь. 1996. № 17. С. 45–47.

Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Дело, 2000. 512 с.

Сокол П.В. Договор участия в долевом строительстве: учеб.-практ. пособие. М.: Ось-89, 2008. 144 с.

Сорокина Ю. Уступка прав требования по договору участия в долевом строительстве. Оправданы ли риски? // Жилищное право. 2014. № 3. С. 31–46. № 4. С. 57–67.

Чефранова Е.А., Певницкий С.Г. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М.: Статут, 2006. 544 с.

Шайдуллин Р.Р. Договор долевого участия в строительстве жилья: понятие и признаки // Современное право. 2015. № 6. С. 61–65.

Шарапов В.В. Комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (постатейный) // СПС КонсультантПлюс.

Нормативные правовые акты

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)¹⁷⁵ // СПС КонсультантПлюс.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // СПС КонсультантПлюс.

¹⁷⁵ С 1 января 2017 г. Федеральным законом от 03.07.2016 № 361-ФЗ гл. I признается утратившей силу. Документ утрачивает силу с 1 января 2020 г. в связи с изданием Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ. Статьей 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступающего в силу с 1 января 2017 г., установлены положения о признании прав на объекты недвижимости, возникших до дня, а также после дня вступления в силу данного документа. Закреплены также нормы о регистрации таких прав в Едином государственном реестре недвижимости.

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // СПС КонсультантПлюс.

Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // СПС КонсультантПлюс.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Правительства РФ от 15.05.2008 № 370 (ред. от 12.11.2016) «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (вместе с «Правилами предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов», «Правилами оформления ипотеки в отношении участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих») // СПС КонсультантПлюс.

Приказ Министра обороны РФ от 18.04.2011 № 465 «Об утверждении типовых договоров, необходимых для реализации Правил предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов» (вместе с «Порядком оформления ипотеки в отношении участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» / зарег. в Минюсте РФ 01.07.2011 № 21233 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Правительства РФ от 13.03.2015 № 220 (ред. от 11.10.2016) «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Правительства РФ от 07.12.2016 № 1310 «О защите прав граждан — участников долевого строительства» (вместе с «Правилами размещения и инвестирования средств фонда, который формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства», «Правилами осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства, а также использования средств фонда») // СПС КонсультантПлюс.

Материалы судебной практики

Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2. 2016 / утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016 // СПС КонсультантПлюс.

Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3. 2016 / утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.10.2016 // СПС КонсультантПлюс.

Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости / утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 (ред. от 04.03.2015) // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем // СПС КонсультантПлюс.

Практические задания

Выполните предложенные задания исходя из правовых норм и разъясняющих актов ВАС РФ, ВС РФ.

1. Проведите сравнительный анализ договора участия в долевом строительстве с иными видами гражданско-правовых договоров. Сделайте вывод о правовой природе договора участия в долевом строительстве.

2. Можно ли отнести договор участия в долевом строительстве к гражданско-правовому договору? Необходимо ли дополнить Гражданский кодекс положениями об участии в долевом строительстве?

3. Назовите существенные условия договора участия в долевом строительстве и дайте им краткую характеристику. Приведите примеры из судебной практики, касающиеся существенных условий договора участия в долевом строительстве.

4. Проблемы судебной практики, касающиеся ответственности сторон договора участия в долевом строительстве.

5. Особенности применения законодательства о защите прав потребителя к отношениям по договору участия в долевом строительстве.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.12.2016).

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016).

Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 № 24-ФЗ (ред. от 03.07.2016).

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016).

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 03.07.2016).

Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 03.07.2016) «О защите прав потребителей».

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016).

Федеральный закон от 8 февраля 1998 г. № 16-ФЗ «О присоединении Российской Федерации к Конвенции УНИДРУА о международном финансовом лизинге».

Федеральный закон от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)».

Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Федеральный закон от 10.01.2003 № 18-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Устав железнодорожного транспорта Российской Федерации».

Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ (ред. от 08.06.2015) «О содействии развитию жилищного строительства».

Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости».

Постановление Правительства РФ от 13.03.2015 № 220 (ред. от 11.10.2016) «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу “Агентство по ипотечному жилищному кредитованию” на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)».

Постановление Правительства РФ от 07.12.2016 № 1310 «О защите прав граждан — участников долевого строительства».

Приказ Федеральной антимонопольной службы от 23 сентября 2005 г. № 213 «Порядок определения доминирующего положения лизинговых организаций на рынке лизинговых услуг».

Письмо Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 1 августа 2005 г. № 0100/5932-03-32 «О правовых основаниях защиты прав потребителей в сфере долевого строительства жилья».

Приложение к Письму Госарбитража СССР от 28.12.1990 № С-12/НА-225 «Временная методика определения размера ущерба (убытков), причиненного нарушениями хозяйственных договоров».

Проект Концепции совершенствования общих положений обязательственного права России / утв. Протоколом Совета при Президенте РФ № 66 от 26 января 2009 г.

Учебная и научная литература

Аверина Л.В., Сутягин А.В. Особенности определения цены контракта на выполнение подрядных работ в соответствии с Законом о контрактной системе // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 5. С. 78–83.

Александрова М. О правовой природе договоров долевого участия в строительстве жилья // КОДЕКС-INFO. 2001. № 5. С. 30–48.

Алиев Т.Т. Государственная регистрация как способ защиты прав участников арендных отношений по договору аренды здания или сооружения // Современное право. 2012. № 12. С. 73–76.

Андреанов Н. Неустойка: соразмерность последствиям // Экономика и жизнь – Юрист. 2014. № 45. С. 12–13.

Андреанов Н. Договор строительного подряда. Риски и споры // Экономика и жизнь – Юрист. 2016. № 37. С. 7.

Ансон В. Договорное право / пер.с англ. М.: Юрид. лит-ра, 1984. 464 с.

Байковский Я. Договор уступки права требования по договору долевого участия в строительстве // Жилищное право. 2014. № 3. С. 47–56.

Бевзенко Р.С. Три новых правила снижения неустойки. Как изменилась позиция Высшего арбитражного суда // Юрист компании. 2011. № 5.

Бевзенко Р.С. Купля-продажа будущей недвижимости и общее имущество нежилого здания. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 03.03.2016 № 307-КГ15-14692 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 4. С. 4–9.

Богданова Е.Е. Новеллы гражданского законодательства о недействительности сделок с позиции добросовестности // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 8. С. 80–86.

Большаков А. Аренда в строящемся здании // Экономика и жизнь – Юрист. 2006. № 44. С. 7.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. первая: Общие положения. 3-е изд., стер. М.: Статут, 2001. 848 с.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. вторая: Договоры о передаче имущества. 4-е изд., стер. М.: Статут, 2002. 800 с.

Будылин С.Л. Деликт или нарушение договора? Заверения и гарантии в России и за рубежом // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 3. С. 96–133. № 4. С. 52–111.

Велесова О., Казакова А. Инвестиции в жилищное строительство. Конструирование договорных отношений // Хозяйство и право. 2002. № 9. С. 60 (Приложение к журналу).

Венская конвенция о договорах международной купли-продажи товаров: комментарий. М.: Юрид. лит-ра, 1994. 320 с.

Витрянский В.В. Проценты по денежному обязательству как форма ответственности // Хозяйство и право. 1997. № 8. С. 54–74.

Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М.: Статут, 1999. 299 с.

Витрянский В.В. Договор продажи недвижимости // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 1999. № 7. С. 60–70. № 8. С. 104–115. № 9. С. 76–83. № 11. С. 85–95.

Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. М.: Статут, 2016. 431 с.

Волков А.В. Возмещение убытков по гражданскому праву России: монография. Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2011. 127 с.

Волочай Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии. М.: Статут, 2013. 224.

Воронова А.А. Качество выполнения работ в договоре подряда // Юрист. 2015. № 18. С. 28–30.

Вятчин В.А. О некоторых проблемах и роли неустойки в условиях свободы договора // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2002. № 3. С. 95–105.

Гаврилов Э.П. О неустойке // Хозяйство и право. 2012. № 10. С. 30–35.

Гаврилов Э.П. О неустойке и процентах за неисполнение обязательства после принятия изменений в общую часть обязательственного права // Хозяйство и право. 2015. № 6. С. 3–13.

Газман В.Д. Лизинг: теория, практика, комментарии. М.: Фонд «Правовая литература», 1997. 416 с.

Граве К.А. Договорная неустойка в советском праве. М.: Госюриздат, 1950. 136 с.

Гражданское право: учеб. В 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 1. 511 с.

Гражданское право: учеб. В 2 т. / отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство БЕК, 1998. Т. 1. 816 с.

Гражданское право. В 3 т. / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Велби, изд-во Проспект, 2003. Т. 1. 765 с.

Гражданское и торговое право капиталистических государств / под ред. Е.А. Васильева. М.: Международные отношения, 1992. 560 с.

Гражданское уложение: проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского Уложения / под ред. И.М. Тютрюмова. СПб., 1910. Т. 2.

Громов С.А. Коренной поворот в практике применения законодательства о лизинговой деятельности // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2011. № 11. С. 74–103.

Груздев В.В. Ответственность за нарушение денежного обязательства: основания и условия ответственности // Право и экономика. 1999. № 11. С. 12–13.

Грызыхина Е.А. Приобретение права собственности на вновь возведенную недвижимость: монография. Омск: Изд-во ОмГУ, 2008. 386 с.

Дегтярев С.Л., Боярский Д.А. Недобросовестное прекращение переговоров как основание гражданско-правовой ответственности // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. № 8. С. 50–54.

Демкина А.В. Преддоговорные споры // Российская юстиция. 2016. № 10. С. 10–13.

Договоры в предпринимательской деятельности / О.А. Беляева, В.В. Витрянский, К.Д. Гасников и др.; отв. ред. Е.А. Павлодский, Т.Л. Левшина. М.: Статут, 2008. 344 с.

Евтеев В.С. Возмещение убытков как вид ответственности в коммерческой деятельности: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2002. 201 с.

Егоркин С.Н. Некоторые процессуальные аспекты признания недействительности части сделки. Комментарий к Определению ВС РФ от 08.12.2015 № 301-ЭС15-11442 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 3. С. 4–7.

Егоров А.В. Лизинг: аренда или финансирование? // Вестник ВАС РФ. 2012. № 3. С. 36–60.

Егорова М.А. Коммерческое право: учеб. для вузов. М.: РАНХиГС при Президенте РФ: Статут, 2013. 640 с.

Егорова М.А. Признание договора незаключенным как способ защиты гражданских прав // Гражданское право. 2014. № 3. С. 34–36.

Единый торговый кодекс США / пер. с англ. Сер. «Современное зарубежное и международное частное право». М.: Изд-во Междунар. центра фин.-эконом. развития, 1996. 427 с.

Ерахтина О.С. Договоры в сфере предпринимательской деятельности: проблемы оптимизации правового воздействия. Пермь: Пермский филиал НИУ ВШЭ, 2011. 120 с.

Ерохова М.А. Комментарий к постановлению Пленума ВАС РФ от 22 декабря 2011 г. № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2012. № 3. С. 106–125.

Ерш А.В. Права арендатора на земельный участок при аренде зданий и иных сооружений // Юрист. 2002. № 7. С. 21–24.

Ерш А.В. Особенности правового регулирования арендной платы в договоре аренды зданий и иных сооружений // Юрист. 2002. № 9. С. 47–52.

Ершов О.Г. Договор участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров // Нотариус. 2007. № 2. С. 17–24.

Жалинский А., Рёрих Т.-Л. Введение в немецкое право. М.: Спарк, 2001. 767 с.

Жужжалов М.Б. Конкуренция прав покупателей, основанных на владении и регистрации, при двойной продаже недвижимого имущества // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2016. № 1. С. 122–139.

Журавлева А.А. Договор об инвестировании строительства жилья и договор участия в долевом строительстве: соотношение понятий // Журнал российского права. 2016. № 7. С. 57–62.

Занковский С.С. Предпринимательские договоры в России. Проблемы теории и законодательства: дис. ... докт. юрид. наук. М., 2004. 398 с.

Зуева М.В. и др. Комментарий к подразделу 5 «Сроки. Исковая давность» раздела I Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (постатейный) // СПС КонсультантПлюс.

Иванов А.А. Договор финансовой аренды (лизинга): учеб.-практ. пособие. М.: Проспект, 2001. 64 с.

Ивачев И.Л. Купля-продажа недвижимости. Защита прав сторон: материалы судебной практики. М.: ГроссМедиа, 2005. 176 с.

Илюшина М.Н. Понятие, признаки и место предпринимательских договоров в системе гражданско-правовых договоров // Законы России. 2009. № 1. С. 4–10.

Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: Юрид. лит-ра, 1975. 872 с.

Кабатова Е.В. Лизинг: понятие, правовое регулирование, международная унификация. М.: Наука, 1991. 105 с.

Кабатова Е.В. Лизинг, правовое регулирование, практика. М.: ИНФРА-М, 1996. 204 с.

Карпетов А.Г. Неустойка как средство защиты прав кредитора в российском и зарубежном праве. М.: Статут, 2005. 286 с.

Карпетов А.Г. Соотношение требования о взыскании убытков с иными средствами защиты прав кредитора // Убытки и практика их возмещения: сб. ст. / под общ. ред. М.А. Рожковой. М.: Статут, 2006. 624 с. С. 202–278.

Карпетов А.Г. Политико-правовой анализ проекта концепции совершенствования общих положений обязательственного права в части регулирования института неустойки // Закон. 2009. № 5. С. 63–78.

Карпетов А.Г. Средства защиты прав кредитора в свете реформы гражданского законодательства // Вестник гражданского права. 2009. Т. 9. № 4. С. 163–195.

Карпетов А.Г. Законные проценты в соответствии со ст. 317.1 ГК РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 10. С. 154.

Кириллова М.Я., Крашенинников П.В. Сроки в гражданском праве. Исковая давность. 3-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2016. 80 с.

Колесников А.М., Макарова Н.Ю. Теория и практика лизинга: учеб. пособие. СПб.: СПбГААП, 1996. 50, [1] с.

Коломенская Е.В. Функциональный подход к исследованию договора // Журнал российского права. 2005. № 5. С. 113–124.

Комаров А.С. Ответственность в коммерческом обороте. М.: Юрид. лит-ра, 1991. 206 с.

Комаров В.В. Инвестиции и лизинг в СНГ. М.: Финансы и статистика, 2001. 424 с.

Комментарий к постановлениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации по гражданским делам / под ред. В.М. Жуйкова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма, 2008. 832 с.

Коммерческое право. Ч. 1 / А.Ю. Бушуев, О.А. Городов, Н.С. Ковалевская. СПб.: С.-Петербургский ун-т, 1998. 518 с.

Кондратенко З.К. О правах заказчика и подрядчика на объект незавершенного строительства по договору строительного подряда // Юрист. 2014. № 23. С. 41–46.

Кондрашев К. Срок договора подряда как существенное условие: новые тенденции в судебной практике // Трудовое право. 2015. № 7. С. 45–54.

Корабухина Л.И. Споры, связанные с реализацией заказчиком права на удержание неустойки при расчетах по договору подряда в соотношении с положениями статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации // Арбитражные споры. 2015. № 4. С. 5–22.

Корнийчук Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга: образцы, рекомендации, комментарии. М.: Альфа-Пресс, 2005. 160 с.

Кулагин М.И. Избранные труды. М.: Статут (в серии «Классика российской цивилистики»), 1997. 330 с.

Левкович А.О. Формирование рынка лизинговых услуг. М.: Изд-во деловой и учебной литературы, 2004. 336 с.

Левшина Т.Л. Особенности ответственности за нарушение предпринимательского договора // Договоры в предпринимательской деятельности / отв. ред. Е.А. Павлодский, Т.Л. Левшина. М.: Статут, 2008. С. 70.

Ленковская Р.Р. Особенности ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 1. С. 11–14.

Лещенко М.И. Основы лизинга: учеб. пособие для вузов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Финансы и статистика, 2004. 328 с.

Лизинг: экономические, правовые и организационные основы: учеб. пособие для вузов / М.В. Карп [и др.]. 3-е изд., перераб. и доп. М.: ЮНИТИ, 2004. 320 с.

Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2007. 30 с.

Макаров О.В. Обязательство подрядного типа в гражданских правоотношениях // Адвокатская практика. 2015. № 3. С. 39–43.

Малеин Н.С. Кредитно-расчетные правоотношения и финансовый контроль. М.: Наука, 1964. 152 с.

Малеина М.Н. Переговоры о заключении договора (понятие, правовое регулирование, правила) // Журнал российского права. 2016. № 10. С. 36–46.

Монастырев М.М. О некоторых вопросах защиты прав застройщика при уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве // Право и экономика. 2015. № 5. С. 26–34. № 6. С. 16–22.

Монастырев М.М. О недействительности договора участия в долевом строительстве, заключенного без согласия банка-залогодержателя // Право и экономика. 2015. № 11. С. 41–47.

Мошкина Л.Н. Договор о долевом участии в инвестировании строительства и договор простого товарищества // Юрист. 2002. № 2. С. 29–32.

Мустафина З.К. Приобретение права собственности на объекты незавершенного строительства по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи: практика и тенденции развития гражданского законодательства // Юрист. 2012. № 3. С. 42–45.

Наумова Е.А. Что нового в нормах об исковой давности? // Российский судья. 2016. № 6. С. 8–11.

Никитин В.В. Существенные условия и незаключенность договоров: Россия и мир // Актуальные проблемы российского права. 2014. № 5. С. 799–809.

Николаев А. Срок исковой давности для оспаривания сделок должника // Экономика и жизнь – Юрист. 2016. № 8. С. 12.

Новоселова Л.А. Проценты по денежным обязательствам. М.: Статут, 2003. 192 с.

Олейникова О. Новеллы судебной практики в области защиты прав покупателя недвижимости при признании сделки купли-продажи недействительной // *Жилищное право*. 2015. № 8. С. 27–34.

О лизинге: Документы и комментарий // *Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: Специальное приложение к № 10*. М.: ЮРИТ-Вестник, 1999. С. 47–96.

Патенкова Е.Н. Распоряжение недвижимостью при ее продаже // *Законы России: опыт, анализ, практика*. 2015. № 11. С. 98–100.

Петрухин М.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: проблемы правового регулирования. М.: Инфотропик Медиа, 2012. 208 с.

Пластинина Н. Договор участия в долевом строительстве на современном этапе // *Жилищное право*. 2014. № 10. С. 51–62.

Поваров Ю.С. Особенности недействительности предпринимательского договора // *Юрист*. 2016. № 8. С. 9–14.

Подузова Е.Б. Рамочный договор в современном гражданском праве // *Актуальные проблемы российского права*. 2013. № 3. С. 299–304.

Познер Р.А. Экономический анализ права. В 2 т. Т. 1 / под ред. В.Л. Тамбовцева; пер. с англ. СПб.: Экономическая школа, 2004. 524 с.

Потяркин Д.Е. Новые договоры в жилищной сфере // *Журнал российского права*. 2002. № 12. С. 75–79.

Практика применения Гражданского кодекса РФ частей второй и третьей / под общ. ред. В. А. Белова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт; Юрайт-Издат, 2011. 1525 с.

Предпринимательское (хозяйственное) право: учеб. В 2 т. Т. 1 / отв. ред. О.М. Олейник. М.: Юристъ, 1999. 727 с.

Принципы международных коммерческих договоров (принципы УНИДРУА) (1 января 1994 г.) // *Закон*. 1995. № 12. С. 82–92.

Проблемы гражданского и предпринимательского права Германии / пер. с нем. М.: Издательство БЕК, 2001. 336 с.

Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: Постатейный комментарий статей 549–558

Гражданского кодекса Российской Федерации / Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников, И.Б. Миронов [и др.]; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2010. 159 с.

Пугина О.А., Захарцева Е.А. Особенности государственной регистрации прав по договору купли-продажи недвижимости // Современное право. 2016. № 6. С. 55–62.

Пугинский Б.И. Коммерческое право России. М.: Юрайт-М, 2000. 314 с.

Пугинский Б.И. Теория и практика договорного регулирования. М.: ИКД «Зерцало-М», 2008. 224 с.

Рожкова М. Изменение практики применения арбитражными судами ст. 333 ГК РФ: от Обзора Президиума ВАС РФ к постановлению Пленума ВАС РФ // Хозяйство и право. 2012. № 7. С. 110–120.

Розенберг М.Г. Международная купля-продажа товаров. М.: Юрид. лит-ра, 1995.

Романец Ю.В. Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве? // Хозяйство и право. 2000. № 3. С. 76–78.

Российское гражданское право: учеб. В 2-х т. Т. II. Обязательственное право / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2011. 1208 с.

Садиков О.А. Убытки в гражданском праве Российской Федерации. М.: Статут, 2009. 224 с.

Сапожникова Ю.В. Комментарий к Федеральному закону от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» (постатейный). М.: Юстицинформ, 2010. 136 с.

Сафиуллин Д.Н., Хохлов С.А. Договоры на реализацию продукции. Свердловск: УрГУ, 1980. 74 с.

Свирин Ю. Долевое строительство жилья и права потребителей // Экономика и жизнь. 1996. № 17. С. 45–47.

Свирин Ю. Инвестор или потребитель? О долевом финансировании строительства жилья // Российская юстиция. 1997. № 3. С. 36–37.

Серегин В.П., Халевинская Е.Д. Лизинг как форма инвестиционной деятельности. М.: Галанис, 1998. 127 с.

Синцов Г.В. К вопросу о признании договора незаключенным // Российский судья. 2015. № 6. С. 19–21.

Система договоров в гражданском праве России: монография / Ю.В. Романец; вступ. ст. В.Ф. Яковлева. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма: НИЦ ИНФРА-М, 2013. 496 с.

Скловский К.И. Сделка и ее действие (3-е издание). Комментарий главы 9 ГК РФ (понятие, виды и форма сделок. Недействительность сделок) // СПС КонсультантПлюс.

Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Дело, 2000. 512 с.

Сокол П.В. Договор участия в долевом строительстве: учеб.-практ. пособие. М.: Ось-89, 2008. 144 с.

Соколова В. Минимизация рисков подрядчика по договору строительного подряда // Экономика и жизнь – Юрист. 2016. № 38.

Соломина Н.Г. Динамика обязательства через призму правил об исковой давности // Закон. 2016. № 3. С. 95–101.

Сорокина Ю. Уступка прав требования по договору участия в долевом строительстве. Оправданы ли риски? // Жилищное право. 2014. № 3. С. 31–46. № 4. С. 57–67.

Степанов Д.И. Диспозитивность норм договорного права. К концепции реформы общих положений Гражданского кодекса РФ о договорах // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2013. № 5. С. 6–59.

Суханов Е.А. Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008–2012 гг. М.: Статут, 2013. 494 с.

Тамбовцев В.Л. Введение в экономическую теорию контрактов: учеб. пособ. М.: ИНФРА-М, 2004. 144 с.

Танага А.Н. Принцип свободы договора в гражданском праве России. СПб.: Юридический центр Пресс, 2003. 211 с.

Томсинов А.В. Основные принципы возмещения убытков в договорном праве США // Законодательство. 2009. № 3. С. 82–89.

Уильямсон О. Экономические институты капитализма: Фирмы, рынки, «отношенческая» контрактация. СПб.: Лениздат, 1996. 702 с.

Уруков В.Н., Урукова А.В. Правовое значение конклюдентных действий для признания договора продажи недвижимости состоявшимся // Право и экономика. 2012. № 1. С. 25–31.

Философова Т.Г. Лизинг: учеб. пособие. М.: Юнити-Дана, 2006. 192 с.

Харитонов Ю.С. Договор лизинга. М.: Юрайт-М, 2002. 224 с.

Хохлов В.А. Юридически значимые заверения в гражданском праве России // Журнал российского права. 2016. № 2. С. 63–71.

Чеговадзе Л.А. Неполный платеж цены в договоре подряда // Юрист. 2014. № 23. С. 34–40.

Чефранова Е.А., Певницкий С.Г. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М.: Статут, 2006. 544 с.

Чефранова Е.А., Певницкий С.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Правовые основы. Введение в профессию государственного регистратора: учеб. пособие. 3-е изд., испр. и доп. М.: Статут; Российская Правовая Академия, 2009. 640 с.

Чикобава Е.М. Правовые особенности договора купли-продажи недвижимости // Юрист. 2012. Вып. 3 (21). С. 202–205.

Шайдуллин Р.Р. Договор долевого участия в строительстве жилья: понятие и признаки // Современное право. 2015. № 6. С. 61–65.

Шарапов В.В. Комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (постатейный) // СПС КонсультантПлюс.

Шевченко И.К. Организация предпринимательской деятельности: учеб. пособ. Таганрог: ТРТУ, 2004. 92 с.

Шершеневич Г.Ф. Курс торгового права. Т. 1: Введение. Торговые деятели. М.: Статут, 2003. 480 с.

Шмелев Р.В. Принцип добросовестности сторон и процесс заключения гражданско-правового договора в гражданском праве РФ // СПС КонсультантПлюс.

Эрделевский А.М. О судебном подходе к признанию договора незаключенным // СПС КонсультантПлюс.

Яковлев В.Ф. Россия: экономика, гражданское право (вопросы теории и практики). М.: РИЦ ИСПИ РАН, 2000. 224 с.

Bentham J. A General View of a Complete Code of Laws // The Works of Jeremy Bentham. P. 157, 191 (John Bowring ed. 1843).

Материалы судебной практики

Постановление Конституционного Суда РФ от 20.07.2011 № 20-П // СПС КонсультантПлюс.

Определения Конституционного Суда РФ от 21.12.2000 № 263-О, 277-О // СПС КонсультантПлюс.

Определение Конституционного Суда РФ от 14.03.2001 № 80-О // СПС КонсультантПлюс.

Определение Конституционного Суда РФ от 22.01.2004 № 13-О // СПС КонсультантПлюс.

Определение Конституционного Суда РФ от 03.11.2006 № 445-О // СПС КонсультантПлюс.

Определение Конституционного Суда РФ от 17.11.2011 № 1606-О-О // СПС КонсультантПлюс.

Определения Конституционного Суда РФ от 25.01.2012 № 203-О-О, 185-О-О // СПС КонсультантПлюс.

Определения Конституционного Суда РФ от 11.05.2012 № 725-О, 726-О, 731-О // СПС КонсультантПлюс.

Определение Конституционного Суда РФ от 29.05.2012 № 905-О // СПС КонсультантПлюс.

Определение Конституционного Суда РФ от 19.06.2012 № 1176-О // СПС КонсультантПлюс.

Определение Конституционного Суда РФ от 24.09.2012 № 1777-О // СПС КонсультантПлюс.

Определение Конституционного Суда РФ от 24.10.2013 № 1664-О // СПС КонсультантПлюс.

Определение Конституционного Суда РФ от 22.01.2014 № 219-О // СПС КонсультантПлюс.

Определение Конституционного Суда РФ от 17.07.2014 № 1655-О // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 17 «Об отдельных вопросах, связанных с договором выкупного лизинга» // СПС КонсультантПлюс.

Постановления Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 № 62 «О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // СПС КонсультантПлюс.

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» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ № 6/8 от 1 июля 1996 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13 августа 2004 г. № 82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 27.02.2001 № 61 «Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // СПС КонсультантПлюс.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // СПС КонсультантПлюс.

Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2. 2016 / утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016 // СПС КонсультантПлюс.

Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3. 2016 / утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.10.2016 // СПС КонсультантПлюс.

Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости / утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 (ред. от 04.03.2015) // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 01.07.2014 № 4231/14 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 18.06.2013 № 17044/12 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 16.04.2013 № 17450/12 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 22.03.2012 № 16533/11 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 14.02.2012 № 12035/11 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 12.07.2011 № 17389/10 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 13.01.2011 № 11680/10 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 18.05.2010 № 1729/10 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 13.01.2011 № 11680/10 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 02.09.2008 № 808/08 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 2 ноября 2004 г. № 8887/04 по делу № А56-15011/03 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 11.04.2000 № 1048/99 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 14.03.2000 № 7446/99 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 18.01.2000 № 2022/97 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 03.02.1998 № 2423/96 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 23.09.1997 № 402/97 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 08.07.1997 № 1387/97 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Президиума ВАС РФ от 24.06.1997 № 250/97 // СПС КонсультантПлюс.

Обзор судебной практики Верховного Суда РФ «Некоторые вопросы судебной практики Верховного Суда РФ по гражданским делам» / утв. Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 1 июня 2003 г.

Обобщение практики рассмотрения судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов: обзор судебной практики Верховного суда РФ // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2003. № 2.

Определение ВС РФ от 21.10.2016 № 309-ЭС16-8125 // СПС КонсультантПлюс.

Определение ВАС РФ от 11.05.2011 № ВАС-5507/11 // СПС КонсультантПлюс.

Определение ВАС РФ от 18.10.2010 № ВАС-11680/10 по делу № А41-13284 // СПС КонсультантПлюс.

Определение ВАС РФ от 30 июня 2008 г. № 7989/08 по делу № А56-10038/2007. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

Определение Верховного Суда РФ от 21 февраля 2003 г. № 11-В02-45 // СПС КонсультантПлюс.

Определение Верховного Суда РФ от 9 сентября 1999 г. № 7-В99-17. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

Постановление ФАС МО от 03.12.2013 № Ф05-12211/12 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление ФАС СЗО от 14.05.2010 № Ф07-4611/2010 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 01.04.2010 № А53-14245/2009 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление ФАС Центрального округа от 9 марта 2010 г. по делу № А35-4770/2009. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28 января 2010 № А46-15379/2009 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 15.04.2008 № Ф08-932/2008 по делу № А32-13949/2007-64/390 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление ФАС Поволжского округа от 20 июня 2008 г. по делу № А55-9649/07. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

Постановление ФАС Поволжского округа от 02.04.2008г. по делу № А65-24437/2007 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 10 августа 2005 г. № Ф08-3513/2005. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 22.02.2005 № Ф04-433/255(8525-А46-12) // СПС КонсультантПлюс.

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 29 ноября 2004 г. № А43-4697/2004-31-318. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18.09.2003 № Ф04/4753-1004/А03-2003 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление ФАС Северо-Западного округа от 2 сентября 2002 г. № А56-7834/02. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16.08.1999 № Ф04/1638-430/А03-99 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 28.03.2016 № 08АП-308/2016 по делу № А46-10404/2015 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление Арбитражного суда Пермской области от 16.07.2001 № А50-4376/2001-Г-2 // СПС КонсультантПлюс.

Постановление ФАС Поволжского округа от 14 января 1999 г. № А12-4551/98-С13. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

Определение Липецкого областного суда от 27 декабря 2010 г. по делу № 33-3125/2010. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

Информация об авторах

Гройсберг Анна Исааковна — кандидат юридических наук, автор главы 2, параграфа 2 главы 3, главы 4.

Ерахтина Ольга Сергеевна — кандидат юридических наук, доцент, автор главы 1, параграфов 1, 3–5 главы 3.

Кондратьева Ксения Сергеевна — кандидат юридических наук, доцент, автор главы 5.

Учебное издание

Гройсберг Анна Исааковна
Ерахтина Ольга Сергеевна
Кондратьева Ксения Сергеевна

Договорное право

Учебное пособие

Редакторы
Бурдина Ю.А.
Новикова Т.В.
Компьютерная верстка
Туркова О.Г.

Подписано в печать 27.12.2016. Формат 60×84/16.
Бум. ВХИ. Печать ризограф.
Гарнитура Myriad Pro. Усл. печ. л. 14,88.
Тираж 50 экз. Заказ № 2090

Отпечатано в редакционно-издательском отделе
НИУ ВШЭ – Пермь
614070, г. Пермь, ул. Студенческая, 38