

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САМАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра гражданского и предпринимательского права

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

Часть вторая

*Планы семинарских занятий для студентов
специальности 021100 «Юриспруденция»*

*Составители – к.ю.н., доц. Бронникова М.Н.,
к.ю.н., доц. Савельева Н.М.*

Самара
2008

ПРЕДИСЛОВИЕ

Настоящее пособие содержит материалы для практических занятий по курсу «Гражданское право. Часть вторая». Его целью является оказание помощи студентам в изучении основных вопросов курса, поиске нормативных и правоприменительных актов, литературных источников, необходимых для выполнения практических занятий и решения ситуационных задач.

В начале настоящего издания содержится перечень основной литературы по курсу, далее располагаются материалы по каждой теме семинарского занятия в следующей последовательности:

- дается примерный, достаточно подробный план изучения темы;
- указываются нормативные акты, изучение которых необходимо для уяснения содержания темы и решения ситуационных задач. Несмотря на то, что в списке нормативных и правоприменительных актов отсутствует Гражданский кодекс Российской Федерации, изучение соответствующего раздела, параграфа ГК РФ является обязательным;
- приводится дополнительная литература, рекомендуемая для подготовки к практическим занятиям (при подготовке к практическим занятиям студент может дополнительно использовать и иной материал);
- в заключение по всем темам приводятся задачи и задания составить те или иные проекты правоприменительных документов.

Решение задач оформляется в письменном виде, все имеющиеся в ответе выводы должны носить развернутый характер и быть обоснованы ссылками на конкретные правовые нормы. Задачи и составленные документы, предъявляются преподавателю, ведущему практические занятия.

При подготовке к занятиям, зачету и экзамену можно использовать любые учебники, но, прежде всего, рекомендованные Министерством образования и науки Российской Федерации для студентов юридических факультетов высших учебных заведений.

В качестве **основной литературы** для изучения рекомендуются следующие издания:

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М. : Издательство «Статут», 2002.
2. Гражданское право. Учебник. Часть 2 / под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М.: “Проспект”, 2008.
3. Гражданское право. Учебник для вузов. Том 2. Полутом 1 /отв. ред. Суханов Е.А.– М.: “БЕК”. 2000; “Волтерс Клувер”, 2004.
4. Гражданское право. Учебник для вузов. Том 2. Полутом 2 /отв. ред. Суханов Е.А.– М.: “БЕК”. 2000; “Волтерс Клувер”, 2004.

5. Гражданское право: В 4 т. Том 4: Обязательственное право: учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению по направлению 521400 «Юриспруденция» и по специальности 021100 «Юриспруденция» / отв. ред. Е.А. Суханов.— М.: Волтерс Клувер, - 2008. - 800 с.

6. Гражданское право. Часть 2. Учебник / под. ред. Калпина А.Г., Масляева А.И. – М.: «Юристь». 2000.

7. Гражданское право. Часть 2. Учебник / отв. ред. В.П. Мозолин. – М.: Юристь, 2004.

8. Гражданское право: Учебник. Том II / под ред. О.Н. Садикова. М. : Юридическая фирма «КОНТРАКТ», ИНФРА-М, 2007.

9. Комментарии к ГК РФ, части второй (постатейные). В 3 т. Т. 2 / под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М. : Юрайт-Издат, 2006.

10. Комментарии к ГК РФ, части второй (постатейные) / под ред. О.Н. Садикова. Юридическая фирма «КОНТРАКТ», Издательский Дом «ИНФРА-М», 2006.

11. Комментарии к ГК РФ, части второй (постатейные) / под ред. С.П. Гришаева, А.М. Эрделевского // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2007.

При изучении соответствующих правовых институтов настоятельно рекомендуется не ограничиваться учебной и специальной литературой, а внимательно знакомиться с судебной практикой высших судебных инстанций (Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ) и, по возможности, с местной судебной практикой. Для этих целей возможно использование электронных информационно-справочных систем «Гарант», «КонсультантПлюс», «Кодекс», «Референт», «Эталон», «АРМ-юрист» и др.

Изучение курса «Гражданское право» связано с определенными объективными трудностями, обусловленными большим объемом учебного материала, сложностью вопросов и значительной динамикой отношений, регулируемых гражданским законодательством, и потому при изучении курса необходимо учитывать продолжающиеся изменения нормативно-правовых актов и не пользоваться устаревшим законодательством и литературой. Следует иметь в виду, что при подготовке к семинарскому занятию необходимо руководствоваться нормативно-правовыми актами в редакции, действующей в этот момент, хотя бы она и не была указана в списке нормативных и правоприменительных актов. Также необходимо учитывать, что поскольку федеральный закон считается принятым в день его принятия Государственной думой Федерального Собрания Российской Федерации, в списке нормативных и правоприменительных актов, предлагаемом для изучения каждой темы курса, указана именно такая дата.

Для подготовки к зачетам следует пользоваться Программой курса «Гражданское право (часть 2)», подготовленной кафедрой гражданского и

предпринимательского права ГОУ ВПО «Самарский государственный университет».

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

Конституция РФ – Конституция Российской Федерации

ГК РФ - Гражданский кодекс Российской Федерации, части первая, вторая, третья

ФКЗ – Федеральный конституционный закон

ФЗ – Федеральный закон

Закон РФ – Закон Российской Федерации

ВАС РФ - Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

ВС РФ - Верховный Суд Российской Федерации

ФАС – Федеральный Арбитражный Суд

СЗ РФ – Собрание законодательства Российской Федерации

РГ – Российская газета

БНА - Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти

БВС РФ – Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации

гл. - глава

п. - пункт(ы)

ст. - статья(и)

ч. - часть

ТЕМА 1. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ: ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ (2 часа)

1. Понятие, правовая природа и значение договора купли-продажи.
2. Виды договора купли-продажи и их правовое регулирование. Особенности правового регулирования купли-продажи ценных бумаг, валютных ценностей, договора международной купли-продажи.
3. Стороны договора купли-продажи.
4. Форма и порядок заключения договора купли-продажи.
5. Содержание договора купли-продажи (существенные и иные условия). Условие договора о предмете (наименование и количество товара, проблема отнесения к предмету имущественных прав).
6. Права и обязанности сторон:
 - 6.1. Права и обязанности продавца, в том числе передать товар:
 - предусмотренный договором (ассортимент товара; качество товара: способы определения качества, гарантийные сроки и сроки годности и службы; комплект и комплектность товара; тара и упаковка);
 - в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление;
 - свободным от прав третьих лиц.
 - 6.2. Права и обязанности покупателя, в том числе
 - принять товар;
 - оплатить товар (предварительная оплата, оплата в кредит, оплата в рассрочку);
 - известить продавца о нарушении условий договора.
7. Исполнение договора купли-продажи:
 - требования к передаче товара (срок, способ передачи, отсутствие обременений товара правами третьих лиц);
 - переход права собственности на товар. Переход риска случайной гибели (порчи) товара.
8. Последствия передачи покупателю товара, не соответствующего условиям договора:
 - последствия неисполнения обязанности передать товар;
 - последствия изъятия товара (эвикции);
 - последствия нарушения условий о количестве, ассортименте, комплектности и комплекте, таре и упаковке, качестве;
 - недостатки, за которые отвечает продавец, сроки обнаружения недостатков.

Нормативные и правоприменительные акты:

1. Конвенция ООН о договорах международной купли-продажи товаров (Вена, 11 апреля 1980 года) // Вестник ВАС РФ. 1994. № 1.

2. ФЗ от 21.11.2003 № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» // СЗ РФ. 15.12.2003. № 50. Ст. 4859.
3. ФЗ от 15.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» // СЗ РФ. 30.12.2002. № 52 (ч. 1). Ст. 5140.
4. ФЗ от 01.12.1999 № 29-ФЗ «О качестве и безопасности пищевых продуктов» // СЗ РФ. 10.01.2000. № 2. Ст. 150.
5. ФЗ от 04.03.1998 № 41-ФЗ «О драгоценных металлах и драгоценных камнях» // СЗ РФ. 30.03.1998. № 13. Ст. 1463.
6. ФЗ от 20.03.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» // СЗ РФ. 22.04.1996. № 17. Ст. 1918.
7. ФЗ от 19.07.1995 № 171-ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции» // СЗ РФ. 27.11.1995. № 48. Ст. 4553.
8. Международные правила толкования торговых терминов «ИНКОТЕРМС 2000» // www.consultant.ru.

Дополнительная литература:

1. Богданова Е.Е. Признание права собственности на предмет договора купли-продажи // Нотариус. 2005. № 4.
2. Васин В.Н., Казанцев В.И. Договор купли-продажи (логико-правовой анализ аномалий) // Российский судья. 2005. № 4.
3. Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М., 1999.
4. Лазарев А.А. Существенные условия в Конвенции о договорах международной купли-продажи товаров // Право и экономика. 2005. № 8.
5. Латынцев А. Замена товаров и гарантийный срок // Экономика и жизнь. 1998. № 7.
6. Пустозерова В.М. Оформление сделок купли-продажи. М., 1995.
7. Розенберг М. Г. Контракт международной купли-продажи. Современная практика заключения. Разрешение споров. М., 2003.
8. Свиридова Т.Н. Эволюция видов договоров купли-продажи в гражданском праве // История государства и права. 2007. № 17.
9. Серветник А.А. Общие положения о купле-продаже // Законность. 2004. № 11.
10. Фильченко Д.Г., Ящинский М.В. Купля-продажа под условием как один из способов обеспечения исполнения обязательств // Юрист. 2002. № 12.
11. Шаклеина Е.В. «Добросовестность» в сделках купли-продажи // Нотариус. 2006. № 2.

Задача 1.

Между ООО «Акро» (продавец) и ООО «Скат» (покупатель) был заключен договор купли-продажи, согласно которому продавец принял на себя обязательства передать покупателю каучук, находящийся на ответственном хранении у ЗАО «Завод» и принадлежащий продавцу на праве собственности в соответствии с договором процессинга (на переработку на давальческих условиях углеводородного сырья).

Во исполнение условий договора купли-продажи ООО «Акро» передало ООО «Скат» ряд документов в подтверждение передачи прав на каучук, в том числе договор процессинга, накладную, складскую расписку, подтверждающую нахождение каучука на складе ЗАО «Завод», акт приема-передачи каучука от ООО «Акро» покупателю - ООО «Скат».

Письмом ООО «Скат» уведомило ЗАО «Завод» о заключении договора купли-продажи каучука, но требования о выдаче каучука исполнены не были.

Какой договор был заключен между сторонами?

Правомерно ли требование покупателя?

Задача 2.

ООО «Контакт» и ООО «СЭТ» заключили договор о взаимных поставках, в соответствии с которым стороны изготавливают и взаимно поставляют друг другу продукцию в количестве и номенклатуре согласно заявкам ООО «Контакт» и ООО «СЭТ». Стороны предусмотрели формы расчета за поставленную продукцию для ООО «СЭТ»: предварительная оплата - платежное поручение и взаимозачет.

Какой договор был заключен между сторонами?

Задача 3.

Дебиторская задолженность ООО «Лидер» перед должником – МУП «ПЖРТ» в размере 1 500 000 рублей, судебными приставами была передана на реализацию по оценочной стоимости 400 000 рублей. ЗАО «Юридический центр» по итогам аукциона приобрело указанную дебиторскую задолженность за 450 000 рублей.

В договоре было предусмотрено, что проданная дебиторская задолженность в размере 1 500 000 рублей возникла из четырех договоров: на отпуск тепловой энергии, на содержание и ремонт жилищного фонда, на оказание услуг по водоснабжению и вывозу бытовых отходов и договора на оказание услуг по водоснабжению и вывозу твердых бытовых отходов частных домовладений.

ЗАО «Юридический центр» обратилось в суде с иском к ООО «Лидер» о взыскании приобретенной задолженности в размере 1 500 000 рублей. В суде ООО «Лидер» возражал против удовлетворения иска, указав, что в договоре, заключенном по итогам аукциона, не определены

размер дебиторской задолженности по каждому договору, основания и период ее возникновения.

Какова правовая природа подписанного ЗАО «Юридический центр» договора? Был ли он заключен?

Какое решение должен вынести суд?

Задача 4.

На основании выставленного ООО «Клин» счета ООО «Дивас» платежным поручением перечислило ООО «Клин» денежную сумму в счет оплаты подлежащих передаче счетчиков воды. Указанные счетчики были переданы ООО «Дивас» на основании товарной накладной.

Какова правовая природа действий сторон?

Был ли между сторонами заключен договор?

Задача 5.

Акционерное общество «Желбет» по накладной и доверенности отгрузило железобетонную продукцию ООО «Завод железобетонных изделий» на сумму 1 990 000 руб. Однако получатель товар не оплатил. Директор акционерного общества обратился к адвокату с вопросом о том, может ли он потребовать от ООО оплаты за поставленную железобетонную продукцию.

Какие разъяснения должен дать адвокат?

Задача 6.

ЗАО «Старт» обратилось в арбитражный суд с иском к предпринимателю Китаевой о взыскании оплаты за переданное по акту приема-передачи игровое оборудование, приложив к исковому заявлению подписанный Китаевой график платежей. В отзыве на иск Китаева указала, что игровые автоматы были переданы истцом в аренду иному лицу - Михляеву, чьим представителем она являлась, договор купли-продажи не заключался, игровое оборудование было завезено в Россию для Михляева.

Какое решение должен принять суд?

Задача 7.

СПК «Советы» обратился в арбитражный суд с иском к ЗАО «Караван» о взыскании суммы 20 000 руб., состоящей из 16 000 руб. - основной задолженности за поставленный товар по товарной накладной и 4 000 руб. - процентов по ст. 395 ГК РФ.

Возражая против исковых требований ЗАО «Караван» указало, что не получало товар: из представленной СПК «Советы» товарной накладной следовало, что товар был передан физическому лицу без расшифровки его фамилии. Кроме того, в товарной накладной не было ссылки на

доверенность, выданную директором ЗАО «Караван» на право получения товара.

Какое решение должен принять суд?

Задача 8.

Между Дементьевым (продавец) и Аношиным (покупатель) был подписан договор купли-продажи акций ЗАО «Дон». Кроме того, Дементьевым было также подписано передаточное распоряжение, а Аношиным надлежащим образом произведена оплата по договору. Через два года Дементьев предъявил в суд иск о признании договора купли-продажи акций незаключенным.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции установил, что договор Дементьев подписывал, но у него отсутствовало волеизъявление на его заключение.

Не согласившись с решением, Аношин обратился в вышестоящую судебную инстанцию, указав в жалобе, что судом не приняты во внимание доказательства, подтверждающие факт исполнения сторонами спорной сделки, и не дана оценка передаточному распоряжению, подписанному Дементьевым.

Подлежит ли жалоба Аношина удовлетворению?

Задача 9.

Хвостов купил у Чижовой автомобиль марки ВАЗ-21072 для использования в предпринимательской деятельности, которой стороны занимались совместно, поставил его на регистрационный учет как транспортное средство, а через два дня выдал продавцу доверенность на право пользования указанным автомобилем и его продажи. Спустя два года Хвостов отменил доверенность, но Чижова отказалась возвратить автомобиль.

Является ли договор купли-продажи автомобиля заключенным?

Задача 10.

Между ЗАО «ГЭС» и ЗАО «Импэкс» был заключен договор уступки права требования, предмет которого был определен следующим образом: «ЗАО «ГЭС» уступает, а ЗАО «Импэкс» принимает право требования долга с МУП «ЖКХ» в размере 316 000 руб., принадлежащее ЗАО «ГЭС» на основании договора энергоснабжения».

МУП «ЖКХ» обратилось в суд с иском о признании договора уступки права требования незаключенным, мотивируя тем, что предмет договора не был согласован, поскольку договор не содержит данных, позволяющих определить обязательство, объем передаваемого права и условия, существовавшие к моменту перехода права между МУП «ЖКХ» и ЗАО

«ГЭС»: не был определен период образования передаваемой задолженности.

Обоснованно ли требование МУП «ЖКХ»?

Какое решение должен принять суд?

Задача 11.

Между ООО «Овощевод» (продавец) и ООО «Консервный завод» (покупатель) был заключен договор, согласно которому продавец обязался продать 3000 кг свежих овощей в ассортименте, определенном в договоре, на общую сумму 45 000 рублей.

Часть товара в момент передачи покупателю не соответствовала условиям договора, однако ООО «Консервный завод» принял весь товар, но оплатил только качественную продукцию. В связи с неполной оплатой ООО «Овощевод» обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Консервный завод» о взыскании задолженности, обосновывая иск тем, что покупатель принял проданный товар в полном объеме. Покупатель же отказался признать факт наличия задолженности, ссылаясь на то, что представитель продавца отказался от подписания акта приема, в котором было указано, что часть товара не соответствует условиям договора о качестве.

Правомерны ли действия покупателя?

Какое решение должен вынести суд?

Задача 12.

В соответствии с договором купли-продажи ООО «Издательский дом» должно было передать ООО «Учебник» 2 тыс. экземпляров учебников по истории для 10 класса в двух томах на сумму 228 тыс. рублей, а покупатель - оплатить продукцию в течение 60 дней с момента получения второго тома.

По накладной покупателю было передано лишь 2 тыс. экземпляров второго тома учебника на общую сумму 108 тыс. рублей. Поскольку оплата учебников в двухмесячный срок не была произведена, продавец направил требование о взыскании суммы задолженности и пени за просрочку платежа (0,5 % от суммы неоплаченной продукции за каждый день просрочки). Покупатель отказался производить оплату по договору до момента получения первого тома книги.

Не придя к общему мнению, стороны обратились за консультацией в юридическую консультацию.

Какие разъяснения нужно дать сторонам?

Задача 13.

В соответствии с договором ООО «Хладокомбинат» должно было продать ООО «Мороз» мороженое в ассортименте, а покупатель - оплатить

мороженое в течение 14 банковских дней со дня подписания договора. При этом в договоре была установлена предварительная оплата товара в размере 30 % от суммы договора.

Покупатель вывез мороженое со склада продавца, однако его стоимость не уплатил. Это послужило основанием для предъявления ООО «Хладокомбинат» в арбитражный суд иска к ООО «Мороз» о взыскании задолженности за проданное мороженое и предусмотренной в договоре неустойки (пени).

Арбитражный суд иск в части взыскания задолженности за проданный товар удовлетворил, а в части взыскания санкций отказал, мотивировав тем, что продавец отпустил товар без предварительной оплаты, изменив тем самым условия договора о порядке оплаты.

Правомерно ли решение суда?

Задача 14.

Между ООО «Ивушка» и предпринимателем Соловьевым заключен договор о предоставлении товарного кредита, в соответствии с условиями которого общество обязалось предоставить предпринимателю (заемщик) продукты питания в ассортименте, количестве и сроки согласно приложению к договору, являющемуся его неотъемлемой частью, а заемщик обязался принять товары и уплатить их стоимость в срок, установленный договором.

Факт передачи товара ООО «Ивушка» предпринимателю на указанную в договоре сумму подтвержден актом инвентаризации и актом сверки расчетов. Неисполнение предпринимателем обязанности по оплате товара послужило основанием для обращения общества в арбитражный суд.

Возражая против предъявленного иска, предприниматель утверждал, что у него отсутствует задолженность перед обществом, предоставив суду копию договора уступки, по которому ООО «Ивушка» получило право требования предпринимателя к третьему лицу, и копии квитанций к приходным кассовым ордерам. Однако в представленных документах не было ссылки на спорный договор.

Какое решение должен вынести суд?

Задача 15.

Между корпорацией «Гигант» (продавцом) и Бурковой (покупателем) заключен договор купли-продажи акций, согласно которому продавец обязался передать покупателю 459 бездокументарных именных акций ЗАО «Мясоперерабатывающий комбинат», а последний - оплатить эти акции. Во исполнение договора покупатель перечислил согласованную сторонами денежную сумму в полном объеме, однако продавцом передача спорных акций произведена не была.

Буркова обратилась в арбитражный суд с иском об изъятии у корпорации 459 бездокументарных простых акций ЗАО «Мясоперерабатывающий комбинат».

Удовлетворяя исковое требование, суд исходил из того, что ответчиком не выполнены обязательства по заключенному сторонами договору, поэтому истец, будучи свободным в выборе способов защиты нарушенных прав, может требовать отобрания акций в соответствии со ст. 398 ГК РФ и изъятия этого имущества путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника на основании решения суда согласно положениям п. 1 ст. 237 ГК РФ.

Правомерно ли решение суда?

Задача 16.

В декабре 2005 г. Семенов купил у Ефимова дачу. Когда в мае следующего года Семенов привез на дачу свою семью, то обнаружил, что в части комнат уже поселился Иванов с семьей. Иванов заявил, что летом прошлого года он договорился с Ефимовым об аренде данных комнат сроком на 3 года и передал по расписке арендную плату за весь срок.

Семенов обратился с претензиями к Ефимову, но последний заявил, что Семенов знал о том, что Ефимов систематически сдавал свою дачу в аренду и при заключении договора купли-продажи вопрос об арендаторах поставлен не был. Кроме того, как он понял, Семенова интересовал лишь сам факт заключения договора купли-продажи, а пользоваться дачей он не собирался, так как постоянно проживает с семьей за границей. Семенов обратился за помощью к адвокату.

Какие разъяснения следует дать Семенову?

Задача 17.

Викторов решил продать мебельный гарнитур и книги Павлову с условием, что покупатель заберет их через 10 дней, когда в его квартире закончится ремонт. В договоре стороны указали, что Павлов становится собственником мебели и книг с момента заключения договора. Кроме того, Павлов передал Викторову аванс в размере 2,5 тысяч рублей, а остальные деньги обещал передать через 10 дней, когда будет забирать вещи. Однако через 10 дней Павлов не смог явиться за вещами, так как заболел. Через два дня в результате неосторожного обращения девятинадцатилетнего сына Викторова с электроприбором в комнате, где находилась мебель и книги, возник пожар, и вся мебель и книги сгорели.

Павлов, узнав о случившемся, потребовал у Викторова возврата аванса. Викторов против этого возражал, требуя, в свою очередь, передачи ему Павловым недоплаченной денежной суммы, так как погибли вещи, принадлежавшие в силу договора Павлову.

Как разрешить возникший спор?

К кому, Викторову или его сыну, должны быть обращены требования Павлова?

Изменится ли ситуация, если сыну Викторова - 9 лет?

Задача 18.

ЗАО «Судоход» по договору купли-продажи приобрело танкер. Однако через год указанный договор был признан недействительным, танкер был изъят у ЗАО «Судоход», а на расчетный счет покупателя была зачислена денежная сумма, уплаченная ранее за судно.

Директор ЗАО «Судоход» обратился к продавцу танкера с требованиями о возмещении убытков: расходов ЗАО «Судоход», возникших в период пользования танкером (выплата заработной платы экипажу судна, оплата стоянки судна, судебные издержки, связанные с освобождением судна из-под ареста, его ремонт, приобретение топлива, расходы, связанные с регистрацией прав собственности), а также неполученных доходов (вознаграждение за перевозку груза, которое обычно выплачивается в предпринимательской деятельности).

Обоснованны ли требования директора ЗАО «Судоход»?

Задача 19.

ЗАО «Мукомольный комбинат» (продавец) заключило с ООО «Семена» договор на поставку ржи продовольственной 3-го класса в количестве 610 тонн насыпью по цене 3500 руб. за тонну, грузоотправитель - ОАО «Дубровское».

Стороны определили, что товар сопровождается качественным удостоверением ОАО «Дубровское», продукция считается принятой по качеству согласно документам о качестве, сопровождающим товар. Согласно удостоверению качества, выписанному ОАО «Дубровское» до даты поставки ржи, рожь имеет зерновую примесь 4%.

При получении ржи покупатель, без вызова представителя продавца, отобрал пробы, но в акте не указал, каким образом проводился отбор проб, в каком количестве отобраны пробы, а также не указан ГОСТ, в соответствии с которым производился отбор этих проб в акте. В результате проведенного исследования отобранного зерна было обнаружено, что рожь имеет зерновую примесь (поврежденные и щуплые зерна) 4,5 %.

Что следует предпринять ООО «Семена» для защиты нарушенного права?

Имеет ли ООО «Семена» право на возмещение разницы в цене поставленного товара ненадлежащего качества?

Задача 20.

Индивидуальный предприниматель Жижина платежными поручениями произвела оплату товара и фурнитуры согласно

выставленных ЗАО «Новые древесные технологии» счетов. По товарной накладной покупателю был передан товар (комплекты межкомнатных дверей) на сумму 45 000 руб.

Письмом предприниматель Жижина известила продавца о выявленных недостатках принятого по накладной товара и отсутствии фурнитуры к дверным полотнам и предложила доукомплектовать поставленный товар, произвести замену товара ненадлежащего качества. Однако продавец отказался исполнить требования покупателя.

Какие действия следует предпринять Жижиной для восстановления нарушенного права?

Задача 21.

На основании заключенного между предпринимателем Мустафиной (продавец) и предпринимателем Фахрутдиновым (покупатель) договора Мустафина передала Фахрутдинову холодильное оборудование, а покупатель оплатил его в полном объеме. Однако в установленный производителем гарантийный срок Фахрутдинов обнаружил, что механические повреждения, разбитые стекла, конструкции имеют перекос по симметрии, холодильное оборудование дало течь.

По инициативе покупателя фирмой «Гарант» была проведена оценка качества приобретенного оборудования, и согласно экспертного заключения оборудование признано пригодным к эксплуатации после восстановительного ремонта.

Поскольку претензионные заявления о возврате денежных средств вследствие передачи товара с выявленными недостатками оставлены продавцом без удовлетворения, Фахрутдинов обратился в арбитражный суд.

Какое решение должен принять суд?

Задача 22.

Между АО «Юг» (продавец) и ООО «Агро» (покупатель) был заключен договор купли-продажи недвижимости. Во исполнение условий договора продавец по акту приема-передачи передал покупателю все имущество. В соответствии с договором расчет между сторонами должен был производиться в течение трех лет. Однако ООО «Агро» оплату за полученное имущество не произвел ввиду отсутствия денежных средств.

По условиям договора право собственности на имущество возникает у покупателя с момента внесения соответствующей записи о праве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Согласно сообщениям Управления ФРС право собственности на указанное в договоре купли-продажи имущество не зарегистрировано за покупателем.

Какие действия следует предпринять продавцу для защиты своих прав?

ТЕМА 2. ДОГОВОР РОЗНИЧНОЙ КУПЛИ-ПРОДАЖИ (2 часа)

1. Понятие и сфера применения договора розничной купли-продажи. Правовое регулирование и особенности розничной купли-продажи.
2. Стороны договора купли-продажи; понятие потребителя.
3. Форма и порядок заключения договора, в том числе на основании публичной оферты.
4. Содержание договора розничной купли-продажи.
5. Права и обязанности сторон:
 - 5.1. права и обязанности продавца;
 - 5.2. права и обязанности покупателя, в том числе права
 - на информацию;
 - на качество и безопасность товара;
 - на обмен товара надлежащего качества;
 - при продаже товара ненадлежащего качества.
6. Ответственность продавца.
7. Особенности отдельных видов договоров:
 - с условием принятия товара покупателем в определенный срок;
 - с использованием автоматов;
 - продажа товаров по образцам и дистанционный способ продажи товаров;
 - с условием доставки товара покупателю;
 - договор найма-продажи.

Нормативные и правоприменительные акты:

9. ФЗ от 10.12.2003 № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» // СЗ РФ. 15.12.2003. № 50. Ст. 4859.
10. ФЗ от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» // СЗ РФ. 30.12.2002. № 52 (ч. 1). Ст. 5140.
11. ФЗ от 02.01.2000 № 29-ФЗ «О качестве и безопасности пищевых продуктов» // СЗ РФ. 10.01.2000. № 2. Ст. 150.
12. ФЗ от 22.06.1998 № 86-ФЗ «О лекарственных средствах» // СЗ. 29.06.1998. № 26. Ст. 3006.
13. ФЗ от 22.11.1995 № 171-ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции» // СЗ РФ. 27.11.1995. № 48. Ст. 4553.
14. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» // СЗ РФ. 15.01.1996. № 3. Ст. 140.

15. Постановление Правительства РФ от 27.09.2007 № 612 «Об утверждении Правил продажи товаров дистанционным способом» // СЗ РФ. 08.10.2007. № 41. Ст. 4894.

16. Постановление Правительства РФ от 19.01.1998 № 55 «Об утверждении Правил продажи отдельных видов товаров, перечня товаров длительного пользования, на которые не распространяется требование покупателя о безвозмездном предоставлении ему на период ремонта или замены аналогичного товара, и перечня непродовольственных товаров надлежащего качества, не подлежащих возврату или обмену на аналогичный товар других размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектации» // СЗ РФ. 26.01.1998. № 4. Ст. 482.

17. Постановление Правительства РФ от 06.06.1998 № 569 «Об утверждении Правил комиссионной торговли непродовольственными товарами» // СЗ РФ. 15.06.1998. № 24. Ст. 2733.

18. Постановление Правительства РФ от 15.08.1997 № 1037 «О мерах по обеспечению наличия на ввозимых на территорию Российской Федерации непродовольственных товарах информации на русском языке» // СЗ РФ. 25.08.1997. № 34. Ст. 3981.

19. Постановление Правительства РФ от 21.07.1997 № 918 «Об утверждении Правил продажи товаров по образцам» // СЗ РФ. 28.07.1997. № 30. Ст. 3657.

20. Постановление Правительства РФ от 13.05.1997 № 575 «Об утверждении Перечня технически сложных товаров, в отношении которых требования потребителя об их замене подлежат удовлетворению в случае обнаружения в товарах существенных недостатков» // СЗ РФ. 19.05.1997. № 20. Ст. 2303.

21. Постановление Правительства РФ от 16.06.1997 № 720 «Об утверждении Перечня товаров длительного пользования, в том числе комплектующих изделий (деталей, узлов, агрегатов), которые по истечении определенного периода могут представлять опасность для жизни, здоровья потребителя, причинять вред его имуществу или окружающей среде и на которые изготовитель обязан устанавливать срок службы, и перечня товаров, которые по истечении срока годности считаются непригодными для использования по назначению» // СЗ РФ. 23.06.1997. № 25. Ст. 2942.

22. Постановление Правительства РФ от 23.04.1997 № 481 «Об утверждении Перечня товаров, информация о которых должна содержать противопоказания для применения при отдельных видах заболеваний» // СЗ РФ. 28.04.1997. № 17. Ст. 2020.

23. Закон Самарской области от 31.05.2007 № 41-ГД «Об организации розничных рынков на территории Самарской области» // Волжская коммуна. 01.06.2007. № 96 (25894).

24. Приказ Министерства экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области от 03.02.2006 № 5 «Об установлении срока наступления сезона для сезонных товаров в Самарской области» // Волжская коммуна. 21.02.2006. № 31 (25584).

25. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.1994 № 7 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» // Российская газета. 26.11.1994. № 230.

Дополнительная литература:

1. Агафонова Н.Н. Прекращение договора дистанционной продажи // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. № 2.

2. Селянин А.В. Защита прав потребителей: учебное пособие для вузов. М.: Юстицинформ, 2006.

3. Семенихин В.В. Договор розничной купли-продажи // Юрист. 2007. № 8.

4. Терешко Ю. Убыточный шопинг // ЭЖ-Юрист. 2007. № 43.

5. Разумова И. Поставка или розничная купля-продажа? // ЭЖ-Юрист. 2006. № 10.

6. Шерстобитов А.Е. Гражданско-правовые вопросы охраны прав потребителей. М.: Изд-во МГУ, 1993.

Задача 1.

Иглова решила приобрести швейную машинку. Однако так как выбранная ей швейная машинка была последняя, а у Игловой не было необходимой суммы с собой, она попросила продавца отложить машинку на 1 день, сказав, что на следующий день принесет всю сумму и заберет покупку. Продавец ответил отказом, мотивировав это тем, что данные швейные машинки продаются последний день, после чего будут сданы поставщику как слабореализуемые. На этой почве между Игловой и продавцом возник конфликт, после чего продавец заявил, что в таком случае швейная машинка не будет продана Игловой ни при каких условиях, даже если она принесет деньги сегодня. Иглова обратилась к адвокату за консультацией.

Какие права Игловой были нарушены, и какие разъяснения ей необходимо дать?

Задача 2.

Территориальный фонд обязательного медицинского страхования (покупатель) обратился к ООО «Связь» (продавцу) с заявлением о замене неисправного радиотелефона "Ericsson 1018". Продавец отказался заменить приобретенный покупателем радиотелефон на радиотелефон

марки "Ericsson 1018" надлежащего качества, мотивировав тем, что он телефон не производил и гарантии покупателю не предоставлял.

Не удовлетворившись ответом, территориальный фонд обязательного медицинского страхования приобрел новый радиотелефон и обратился в арбитражный суд с иском о расторжении договора розничной купли-продажи и взыскании с продавца:

- стоимости радиотелефона "Ericsson 1018";
- неустойки в размере 840 рублей — по 1% за каждый день просрочки исполнения требований покупателя о замене товара ненадлежащего качества в соответствии с Законом РФ «О защите прав потребителей»;
- компенсации морального вреда в размере 10.000 рублей.

Какой договор был заключен между территориальным фондом обязательного медицинского страхования и ООО «Связь»?

Распространяется ли действие Закона РФ «О защите прав потребителей» на отношения сторон?

Какое решение должен принять арбитражный суд?

Задача 3.

Кириллов купил в магазине электродрель американского производства, которая вышла из строя при первом же ее подключении в электрическую сеть. На следующий день он отнес испорченную электродрель в магазин и потребовал от работников магазина заменить ее на доброкачественную.

Работники магазина отказались удовлетворить требование покупателя, указав ему на то, что сегодня любой человек должен знать, что американские электробытовые приборы работают от сети напряжением в 127 вольт и что следует пользоваться переходником, а потому Кириллов сам виноват в том, что дрель вышла из строя.

Кириллов обратился в суд с иском о взыскании с магазина убытков в размере суммы, уплаченной за электродрель, и компенсации морального вреда в том же размере. В исковом заявлении Кириллов указал, что при продаже электродрели работники магазина не проверили ее исправность, не объяснили, как работает электродрель, а прилагаемая к ней инструкция была на английском языке.

В чем заключаются обязанности продавца, продающего товары в розницу?

Какое решение должен принять суд?

Задача 4.

Алексеев, студент 1 курса университета, 15 сентября приобрел в универсаме спортивный костюм и кроссовки, предварительно примерив и осмотрев покупки. Придя домой, он снова стал примерять костюм, но фасон и расцветка ему не понравились. Посоветовавшись с родителями,

Алексеев решил обменять костюм на следующей неделе. Костюм он больше не надевал. 19 сентября во время занятий по физкультуре, которые проходили на стадионе, Алексеев промокнул ноги, так как кроссовки практически насквозь промокли. Переобуваясь в раздевалке, он увидел, что носки, а также ноги окрасились в синий цвет (по цвету материала, из которого были сделаны кроссовки). Только 28 сентября Алексеев смог прийти в универмаг и потребовал обменять костюм, а за ботинки вернуть обратно уплаченные им деньги. В универмаге обменять спортивный костюм отказались, поскольку покупателем в нем не было обнаружено каких-либо дефектов, а кроссовки согласились принять обратно, но лишь в обмен на другую пару.

Вправе ли Алексеев обменять спортивный костюм потому, что ему не подходят его фасон и расцветка?

Правомерны ли действия универмага?

Задача 5.

Самсонов обратился с заявлением к ОАО "АвтоВАЗ" о возврате стоимости товара, ссылаясь на то, что 25 января он приобрел произведенный ответчиком автомобиль ВАЗ-21102, в процессе эксплуатации которого были выявлены многочисленные дефекты.

В удовлетворении требований Самсонову было отказано по причине того, что, во-первых, указанные покупателем недостатки не лишают его возможности использовать автомобиль по назначению и, во-вторых, автомобиль ВАЗ-21102 был приобретен не у ОАО «АвтоВАЗ», а у розничного продавца ООО «Самарские автомобили».

Получив отказ, Самсонов обратился в суд с иском к ОАО «АвтоВАЗ» и просил обязать ответчика принять автомашину, выплатить ее рыночную стоимость, взыскать неустойку, расходы на проведение экспертизы и компенсацию морального вреда.

Какое решение должен принять суд?

Задача 6.

29 августа года Родионов приобрел для своей супруги в ООО «Ювелирный магазин «Аметист» ювелирный гарнитур (золотые сережки и цепочку). В последующем в одной из сережек выявился дефект производственного характера (постоянно расстегивалась), что подтверждается заключением экспертизы.

Родионова обратилась к продавцу с заявлением о расторжении договора и возврате денег. Продавец отказал в удовлетворении требований Родионовой, указав на то, что, во-первых, она не является покупателем, а, во-вторых, если деньги и будут возвращены, то только за сережки.

Правомерны ли требования Родионовой?

Как ей следует поступить?

Задача 7.

Студент Владимиров накануне нового года решил приобрести цифровой фотоаппарат с высокими разрешающими возможностями, в том числе позволяющими вести ночную съемку, и обратился к продавцу магазина, специализирующегося на продаже такого рода техники. По совету продавца он приобрел цифровой фотоаппарат Canon. Однако почти все фотографии, которые были сделаны Владимировым в новогоднюю ночь, оказались некачественными - затемнёнными.

Владимиров решил обменять фотоаппарат, но не смог найти кассовый чек. Не зная как поступить, Владимиров обратился в отдел по защите прав потребителей с просьбой разъяснить ему его права.

Каковы права покупателя, получившего от продавца товар, не соответствующий заявленным требованиям?

Каковы последствия утраты покупателем кассового чека?

Задача 8.

Сидорина выбрала две пары сапог - демисезонные и зимние, но при оплате товара продавец её предупредил о том, что поскольку указанный товар продается со скидкой, в июле, на него не устанавливается гарантийный срок. Аналогичная запись содержалась и на товарном чеке, выданным продавцом. В начале зимы, попав в дождь, приобретенные Сидориной зимние сапоги расклеились. Она обратилась к продавцу с требованием о замене некачественных сапог. Но продавец отказал в удовлетворении требований Сидориной.

Правомерны ли действия продавца?

Как следует поступить Сидориной?

Задача 9.

Приобретая в магазине белый диван из искусственной замши, Степанов договорился о доставке товара на дом, указав домашний адрес. Однако продавец доставил товар до подъезда, выгрузил его из автофургона, уложив на мокрый снег, и стал требовать от покупателя подписать акт приема-передачи товара, утверждая, что о подъеме дивана в квартиру покупателя стороны не договаривались. Покупатель отказался принять доставленный ему товар и потребовал возврата уплаченной за диван денежной суммы.

Правомерны ли действия продавца и покупателя?

Что следует предпринять покупателю?

Задача 10.

Соколов приобрел в магазине дорогой для него деловой костюм и на следующий день отправился в нём на важные переговоры. Однако во

время беседы с коллегами он случайно увидел, что брюки разошлись по шву.

В этот же день Соколов вернул в магазин костюм, и помимо возврата уплаченной за него денежной суммы, потребовал компенсации морального вреда в размере стоимости костюма. Продавец в удовлетворении требования о компенсации морального вреда отказал, мотивируя это тем, что костюм имел невысокую цену по сравнению с другими моделями этой же фирмы, поэтому покупатель не должен был рассчитывать на то, что костюм качественный.

Как следует поступить Соколову?

Задача 11.

Александров приобрел холодильник с функцией «без инея». Однако через два месяца эксплуатации он обнаружил лёд в морозильной камере и на хранящейся в ней ягоде. Александров обратился в отдел по защите прав потребителей с вопросом о том, какие он имеет права, обязан ли продавец заменить холодильник и возместить стоимость испорченных ягод.

Какие разъяснения должен дать отдел по защите прав потребителей?

Каковы функции отдела по защите прав потребителей?

ТЕМА 3. ДОГОВОР ПОСТАВКИ. ДОГОВОР ПОСТАВКИ ТОВАРОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД (3 ЧАСА)

1. *Договор поставки*: понятие и квалифицирующие признаки.
2. Особенности субъектного состава; правовое положение получателя товара.
3. Форма и порядок заключения договора. Урегулирование разногласий при заключении договора.
4. Содержание договора поставки.
5. Права и обязанности сторон.
6. Односторонний отказ от исполнения договора. Порядок исчисления конкретных и абстрактных убытков при расторжении договора.
7. *Понятие государственных (муниципальных) нужд*. Правовое регулирование поставок товаров для государственных (муниципальных) нужд.
8. Государственный контракт на поставку товаров для государственных (муниципальных) нужд: понятие; способы размещения; порядок заключения; стороны, их права, обязанности и ответственность.
9. Договор поставки товаров для государственных (муниципальных) нужд: понятие; основание заключения; стороны, их права, обязанности и ответственность.

10. Возмещение убытков, причиненных в связи с выполнением или расторжением государственного контракта. Отказ государственного заказчика от товаров, поставленных по государственному контракту.

Нормативные и правоприменительные акты:

1. ФЗ от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» // СЗ РФ. 25.07.2005. № 30 (ч. 1). Ст. 3105.

2. ФЗ от 13.12.1994 № 60-ФЗ «О поставках продукции для федеральных государственных нужд» // СЗ РФ. 19.12.1994. № 34. Ст. 3540.

3. ФЗ от 27.12.1995 № 213-ФЗ «О государственном оборонном заказе» // СЗ РФ. 01.01.1996. № 1. Ст. 6.

4. ФЗ от 29.12.1994 № 79-ФЗ «О государственном материальном резерве» // СЗ РФ. 02.01.1995. № 1. Ст. 3.

5. ФЗ от 02.12.1994 № 53-ФЗ «О закупках и поставках сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия для государственных нужд» // СЗ РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3303.

6. Постановление Правительства РФ от 13.06.2006 № 369 «Об установлении запретов и ограничений допуска товаров, происходящих из иностранного государства или группы иностранных государств, работ, услуг, выполняемых, оказываемых иностранными лицами, для целей размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд обороны страны и безопасности государства» // СЗ РФ. 19.06.2006. № 25. Ст. 2729.

7. Постановление Пленума ВАС РФ от 22.10.1997 № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением положений ГК РФ о договоре поставки» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 3.

8. Письмо ВАС РФ от 11.08.2005 № С4-7/УЗ-938 «О Федеральном законе «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2005 (ч. II). № 12.

9. Определение ВАС РФ от 11.03.2008 № 2612/08 по делу № А67-1449/07.

10. Определение ВАС РФ от 21.05.2008 № 5837/08 по делу № А62-3066/2006.

11. Определение ВАС РФ от 10.01.2007 № 15845/06 по делу № А39-5033/06-52/5.

12. Определение ВАС РФ от 16.01.2007 № 14717/06 по делу № А07-11480/05-Г-ЮИР.

13. Постановление ФАС Поволжского округа от 12.11.2007 по делу № А72-10901/05-28/197.

14. Постановление ФАС Поволжского округа от 23.08.2007 по делу № А12-18673/06.

15. Постановление ФАС Поволжского округа от 31.01.2006 № А12-21105/04-С16.

Дополнительная литература:

1. Андреева Л.В. Односторонний отказ от исполнения договора поставки // *Законы России: опыт, анализ, практика.* 2008. № 2.

2. Богданова Е.Е. Принцип реального исполнения обязательств в договорах купли-продажи и поставки: проблема реализации // *Законодательство и экономика.* 2005. № 3.

3. Карев Я.А. Электронные документы и сообщения в коммерческом обороте: правовое регулирование. М. : Статут, 2006.

4. Москвичев А.Ю. Порядок заключения договора поставки и иных договоров в сфере газоснабжения граждан // *Юрист.* 2007. № 9.

5. Селянин А.В. Защита прав потребителей: учебное пособие для вузов. М. : Юстицинформ, 2006.

6. Сокол П.В. Федеральный закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» // *Законодательство и экономика.* 2006. № 5.

7. Сухинин С.С. Некоторые концептуальные и утилитарные проблемы места и роли договора поставки в современном праве // *Юрист.* 2006. № 5.

8. Шевченко Л.И. Регулирование отношений поставки. СПб.: Изд-во «Юридический центр Пресс», 2002.

Задача 1.

По договору поставки ООО «Мирный» обязалось передавать ООО «Губернская фабрика» товар, наименование, ассортимент, количество, цена и срок поставки которого устанавливаются в спецификациях, являющихся неотъемлемыми частями договора. Однако спецификации стороны не составляли.

После этого ООО «Мирный» передало ООО «Губернская фабрика» по товарным накладным металлопродукцию общей стоимостью 600 000 рублей. Однако в перечисленных накладных отсутствовала ссылка на то, что товар передается на основании договора поставки. ООО «Губернская фабрика» частично оплатила полученный товар, указав в платежных поручениях в качестве основания для перечисления денежных средств реквизиты договора поставки.

Поскольку задолженность покупателя с учетом частичной оплаты товара составила 400 000 рублей, продавец вынужден был обратиться в суд с требованием о взыскании задолженности по оплате товара и договорной неустойки.

Арбитражный суд удовлетворил иск лишь в части взыскания задолженности, указав, что между сторонами возникли обязательственные правоотношения из разовых сделок купли-продажи.

Правомерно ли решение суда?

Задача 2.

ЗАО «Эссе» передало по пяти товарным накладным индивидуальному предпринимателю Богомолу товар на общую сумму 1 407 000 рублей, из них одну товарную накладную на сумму 501 000 рублей подписал продавец магазина и поставил оттиск печати Богомола. Письменный договор между сторонами не оформлялся. Поскольку за ответчиком образовался долг, ЗАО «Эссе» обратилось с иском в суд.

Какие правоотношения сложились между ЗАО «Эссе» и индивидуальным предпринимателем Богомолом?

Какое решение должен вынести суд?

Задача 3.

ОАО «Саркаб» (поставщик) и ООО «Домострой» (получатель) заключили договор на поставку кабельной продукции, изготовленной поставщиком. Одним из условий договора была предусмотрена поставка кабельной продукции по заявкам получателя согласно составленным спецификациям, в которых конкретизируются наименование и количество подлежащего поставке товара.

ООО «Домострой», не признавая долг по оплате принятой кабельной продукции, мотивировало это тем, что договор не был заключен.

Обоснованны ли возражения ООО «Домострой»?

Как следует поступить ОАО «Саркаб»?

Задача 4.

Строительная организация «Гром» в январе заключила с кирпичным заводом «Авакор» договор поставки силикатного кирпича, необходимого для строительства дома по цене 4 500 рублей за 1000 кирпичей. По условиям договора кирпич должен был поставляться в течение года ежедекадно по согласованным графикам.

В мае кирпичный завод в одностороннем порядке увеличил стоимость поставляемых кирпичей в 1,7 раза, объяснив повышение цены резким ростом спроса на выпускаемую им продукцию.

Строительная организация продолжала оплачивать кирпичи по цене, согласованной в договоре. Кирпичный завод в ответ приостановил поставку кирпичей и обратился в арбитражный суд с иском о взыскании разницы, недоплаченной строительной организацией за поставленную продукцию. Строительная организация во встречном исковом заявлении

потребовала взыскать с кирпичного завода убытки, вызванные остановкой строительства.

Какое решение должен принять арбитражный суд?

Задача 5.

Масложиркомбинат 18 января заключил договор с супермаркетом на поставку майонеза «Провансаль» ежемесячно партиями сроком на один год. 21 января Масложиркомбинат телефонограммой уведомил супермаркет о готовности продукции к отгрузке. Супермаркет отказался принимать на себя обязанность по транспортировке майонеза, сославшись на то, что договором такой порядок предусмотрен не был. В связи с неполучением товара супермаркетом, Масложиркомбинат вынужден был реализовать его как скоропортящуюся продукцию другому покупателю по цене на 30% дешевле.

Каков порядок поставки и доставки товаров?

Как следует поступить в сложившейся ситуации поставщику и покупателю?

Задача 6.

Между предпринимателем Залимовым и СПК «Садовод» заключен договор на поставку кооперативу зерноуборочного комбайна «Дон». В связи с неполной оплатой комбайна в установленный срок, предприниматель обратился с иском в суд о взыскании задолженности по указанному договору.

Возражая против предъявленных требований, СПК «Садовод» указал, что год выпуска комбайна уменьшен на 2 года, что является существенным недостатком товара, в связи с чем покупатель имеет право на соразмерное уменьшение покупной цены на сумму амортизационных отчислений. В спорном договоре дата выпуска комбайна не указана.

Какое решение должен принять арбитражный суд?

Задача 7.

Индивидуальный предприниматель Масева по товарным накладным передала, а ООО «Торговый Дом «КОМ» принял продукты питания на сумму 98 447 рублей. Поскольку поставленный товар не был оплачен в полном объеме, предприниматель Масева обратилась в суд. Суд отказал истцу в иске в связи с недоказанностью факта получения товара представителем ответчика.

В жалобе на указанное решение суда истец указал, что товар получен представителем ответчика Филипповой. Кроме того, факт получения товара именно ответчиком подтверждается его частичной оплатой и наличием печатей последнего на товарных накладных.

Правомерно ли решение суда 1 инстанции?

Какое решение должен вынести суд вышестоящей инстанции?

Задача 8.

ЗАО «Карамулино-молоко» поставил предпринимателю Оленину по товарным накладным молочную продукцию на общую сумму 373 000 рублей (с учетом стоимости многооборотной тары), что покупатель не отрицал.

Отказываясь оплачивать полученную продукцию в объеме, указанном поставщиком, Оленин исходил из несогласованности цен на передаваемую продукцию, поскольку в соответствии с заключенным между сторонами договором поставки цена каждой конкретной партии продукции определяется в соответствии с товарно-сопроводительными документами поставщика и счет-фактурой.

Обоснованны ли возражения покупателя?

Задача 9.

ООО «Аполло» на основании счета, выставленного ООО «Авто-Юг», была произведена предоплата за поставку сантехнического оборудования. Однако сантехническое оборудование передано не было. Через месяц после оплаты ООО «Аполло» обратилось к ООО «Авто-Юг» с претензией о возврате суммы предоплаты и процентов по ст. 395 ГК РФ. Однако не получив ни ответа на претензию, ни требуемой денежной суммы, ООО «Аполло» обратилось в суд с иском о возврате предоплаты и процентов за пользование чужими денежными средствами, начиная с даты оплаты на основании выставленного ответчиком счета.

Какое решение должен вынести суд?

Задача 10.

На основании письма-заказа о поставке строительных материалов с указанием их наименования и количества ОАО «ЖБИ № 3» отгрузило МУП «Мостстрой» требуемый товар. Однако в процессе эксплуатации прикромочных лотков для обустройства дорожного покрытия, изготовленных из поставленного товара, произошло их разрушение, в связи с чем МУП «Мостстрой», считая ОАО «ЖБИ № 3» виновным в производстве некачественного товара, обратилось с иском о взыскании убытков.

Как следовало из заключения эксперта, изготовленные истцом лотки не могли быть использованы для дорожного покрытия, поскольку они относятся к элементам земляного полотна. Требования к бетону, установленные ГОСТом для дорожных покрытий, не относятся к бетону прикромочных лотков элементов земляного полотна.

Какое решение должен вынести суд?

Задача 11.

ООО «Авто-Центр» обратилось в арбитражный суд с иском к ОАО «АВТОВАЗ» с требованием о взыскании с ответчика 185.000 руб. - задолженность по оплате продукции, поставленной по договору поставки. Во исполнение условий договора истец по товарно-транспортным накладным отгрузил ответчику продукцию на общую сумму 529.200 руб.

Ответчик факт получения продукции на указанную сумму по данным накладным не оспаривал, однако иск не признал, указав, что не оплатил только бракованную продукцию, которую вынужден был уничтожить и потратить на это 7.000 руб. (хотя договором не предусмотрено уничтожение продукции истца с последующим возмещением затрат). Ответчик представил акты забраковки, в которых, однако, не указаны ни номер договора, ни накладные, по которым получена продукция.

Как должен был поступить покупатель, получивший бракованную продукцию?

Какое решение должен принять суд?

Задача 12.

ООО «Юбилейный» реализовало по договорам розничной купли-продажи холодильники «Атлант», полученные от производственно-коммерческого предприятия в соответствии с договором поставки.

В период гарантийного срока эксплуатации несколькими потребителями были обнаружены недостатки товара. По их требованиям продавец возместил расходы на исправление недостатков, а одному из потребителей безвозмездно устранил дефекты.

Данные обстоятельства послужили основанием для предъявления требований ООО «Юбилейный» о возмещении убытков к изготовителю холодильников – ОАО «Атлант».

Правомерны ли заявленные требования?

Переходят ли в данном случае в порядке регресса права потребителя?

Задача 13.

ЗАО «Курильский комплекс» (заказчик) и ООО «Судоверфь» (поставщик) в январе заключен договор, согласно которому поставщик обязался изготовить и передать заказчику два малых морозильных рыболовно-креветколовных траулера в срок до 15 августа, а заказчик - с января по август производить их ежемесячную предварительную оплату согласно графику платежей. Заказчиком график платежей был нарушен: сумма предварительной оплаты перечислена поставщику не в полном объеме. Поставщик также не выполнил договорное обязательство - не передал суда заказчику.

ЗАО «Курильский комплекс» обратилось в арбитражный суд с иском о возврате внесенной предварительной оплаты.

Были ли прекращены договорные отношения между сторонами?

Какое решение должен принять суд?

Задача 14.

Главным управлением организации торгов был проведен открытый конкурс по определению поставщика предметов обмундирования для лиц начальствующего и рядового состава Главного управления внутренних дел. По результатам проведения конкурса был определен победитель - ОАО «Швейная фабрика», о чем победителю конкурса было направлено уведомление.

Однако ОАО «Швейная фабрика» государственный контракт в течение установленного срока не был подписан.

Каков порядок размещения государственного заказа?

Каков порядок заключения государственного контракта с победителем?

Каковы последствия отказа победителя конкурса от заключения государственного контракта?

Задача 15.

Администрация области направила заявку ОАО «ГАЗ» на поставку партии из 15 школьных автобусов, указав, что готова заплатить за каждый автобус по 300.000 рублей. Рассмотрев полученную заявку, ОАО «ГАЗ» на следующий день после ее получения произвел отгрузку автобусов получателям (школам области) по указанным в заявке адресам.

Через 2 месяца в связи с неоплатой поставленных автобусов поставщик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с покупателя суммы задолженности в размере 4.500.000 рублей. В исковом заявлении содержалось также требование о начислении на сумму долга в соответствии со ст. 395 ГК РФ процентов за пользование чужими денежными средствами, начиная со дня отгрузки по день фактического платежа.

В отзыве на иск администрация области, возражая против требований истца, ссылалась на то, что договор поставки автобусов не был заключен, поэтому поставщик должен требовать оплаты автобусов от их фактических получателей.

Каков порядок заключения государственного контракта на поставку для государственных (муниципальных нужд)?

Какое решение должен принять арбитражный суд?

ТЕМА 4. ДОГОВОР КОНТРАКТАЦИИ. ДОГОВОР ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ (3 ЧАСА)

1. *Договор контрактации*: понятие и признаки, отличия от договора поставки. Правовое регулирование договора контрактации.
2. Особенности субъектного состава договора контрактации.
3. Содержание договора контрактации.
4. Права и обязанности сторон. Особенности ответственности сторон договора.
5. Закупка и поставка сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия для государственных нужд.
6. *Договор энергоснабжения*: понятие и правовая природа. Правовое регулирование договора энергоснабжения.
7. Проблема квалификации договоров на снабжение тепловой энергией, газом, нефтью и нефтепродуктами, водой и другими товарами через присоединенную сеть; договоров на переток электроэнергии.
8. Особенности субъектного состава договора энергоснабжения.
9. Особенности заключения договора энергоснабжения, его продления.
10. Содержание договора энергоснабжения. Количество и качество энергии. Режим подачи энергии.
11. Права и обязанности сторон. Содержание и эксплуатация сетей, приборов и оборудования.
12. Особенности ответственности сторон договора.
13. Изменение и расторжение договора: основания и порядок. Перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии: основания и порядок.

Нормативные и правоприменительные акты:

1. ФЗ от 08.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» // СЗ РФ. 25.07.2005. № 30 (ч. 1). Ст. 3105.
2. ФЗ от 24.11.1995 № 213-ФЗ «О государственном оборонном заказе» // СЗ РФ. 01.01.1996. № 1. Ст. 6.
3. ФЗ от 26.10.1994 № 53-ФЗ «О закупках и поставках сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия для государственных нужд» // СЗ РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3303.
4. ФЗ от 21.02.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» // СЗ РФ. 31.03.2003. № 13. Ст. 1177.
5. ФЗ от 10.03.1995 № 41-ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации» // СЗ РФ. 17.04.1995. № 16. Ст. 1316.

6. ФЗ от 22.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» (статья 15) // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 36.

7. ФЗ от 12.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» // СЗ РФ. 05.04.1999. № 14. Ст. 1667.

8. Постановление Правительства РФ от 31.08.2006 № 530 «Об утверждении Правил функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики» // СЗ РФ. 11.09.2006. № 37. Ст. 3876.

9. Постановление Правительства РФ от 26.02.2004 № 109 «О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации» (вместе с «Правилами государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации») // СЗ РФ. 01.03.2004. № 9. Ст. 791.

10. Постановление Правительства РФ от 04.04.2000 № 294 «Об утверждении Порядка расчетов за электрическую, тепловую энергию и природный газ» // СЗ РФ. 10.04.2000. № 15. Ст. 1594.

11. Постановление Правительства РФ от 28.01.1997 № 74 «Об утверждении Перечня стратегических организаций, обеспечивающих безопасность государства, поставки топливно - энергетических ресурсов которым не подлежат ограничению или прекращению» // СЗ РФ. 03.02.1997. № 5. Ст. 682.

12. Информационное письмо Президиума ВАС РФ 17.02.1998 № 30 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором энергоснабжения» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 4.

Дополнительная литература:

1. Блинкова Е.В., Чибис А.В. Гражданско-правовое регулирование теплоснабжения: монография. М. : Издательская группа «Юрист», 2007.

2. Захаров Ю.Ю. Правовые формы оборота электроэнергии в условиях реформирования электроэнергетики // Законодательство и экономика. 2005. № 7.

3. Егизаров В.А., Игнатюк Н.А., Полупанов М.И. Договор энергоснабжения // Право и экономика. 2001. № 7.

4. Крассов Е.О. Договор о присоединении к торговой системе оптового рынка электрической энергии // Журнал российского права. 2008. № 1.

5. Керефова Б.Б. Количество энергии - существенное условие договора энергоснабжения // Право и экономика. 2004. № 4.

6. Матияшук С.В. Договор снабжения бытового потребителя электрической энергией: сущность и правовая природа // Законодательство и экономика. 2007. № 11.

7. Матияшук С.В. Правовая природа отношений, вызываемых обращением особого товара - электрической энергии на оптовом рынке России // Гражданское право. 2007. № 3.

8. Матияшук С.В. Участники договорных отношений, связанных со снабжением электрической энергией // Юрист. 2007. № 7.

9. Романец Ю.В. Обязательство контрактации в системе гражданских договоров // Вестник ВАС РФ. 2001. № 1.

10. Сапроненко Е. Порядок прекращения или ограничения подачи электрической и тепловой энергии // Российская юстиция. 2002. № 11.

11. Сейнаров Б.М. Договор энергоснабжения // Вестник ВАС РФ 2000. № 6.

12. Серветник А.А. Соотношение контрактации и закупки сельскохозяйственной продукции для государственных нужд // Российский судья. 2005. № 10.

Задача 1.

ОАО «Овощевод» предъявило в арбитражный суд иск к консервному заводу о взыскании 11 010 рублей процентов за пользование чужими денежными средствами, указав, что в течение июня отгружало консервному заводу овощи в ассортименте, предусмотренном договором. Товар ответчиком был получен на основании товарно-транспортных накладных, но оплачен лишь после предъявления претензии.

Консервный завод отрицает заключение договора. Однако их представленных ОАО «Овощевод» товарно-транспортных накладных следовало, что отгрузка товара производилась в соответствии с договором. Более того, консервный завод направлял ОАО «Овощевод» телеграмму о согласии принять от ОАО «Овощевод» овощи в ассортименте с оплатой доставки за счет покупателя.

Был ли между сторонами заключен договор контрактации на поставку сельскохозяйственной продукции?

Какое решение должен принять суд?

Задача 2.

ООО «Пемо» во исполнение условий договора поставки молока было поставлено молока на общую сумму 435 000 рублей, что подтверждается приемными квитанциями, в которых указаны количество, цена поставленной продукции. Квитанции подписаны руководителем ООО «ПЕМО» и заверены печатью.

Поскольку полученный товар своевременно не был оплачен, производитель молока обратился в суд с иском о взыскании задолженности по оплате товара и договорной неустойки за просрочку оплаты.

Возражая против предъявленных требований, ООО «Пемо» указало, что договор поставки между сторонами является незаключенным, поскольку не содержит существенных условий: о количестве и ассортименте поставляемой сельскохозяйственной продукции.

Какое решение должен принять суд?

Задача 3.

Между крестьянским (фермерским) хозяйством (продавец) и ЗАО «Гет» (покупатель) заключен договор авансирования сельскохозяйственной продукции, в котором установили, что цена одной тонны товара в зачетном весе составляет 3 000 рублей.

Товар был оплачен покупателем в размере, указанном в договоре, полностью. Однако через пять месяцев после передачи товара покупателю, крестьянское (фермерское) хозяйство предъявило покупателю претензию, из которой следовало, что в связи с резким повышением цен на сельскохозяйственную продукцию, товар должен был оплачен по рыночным ценам, размер которых определяется на основании справки Облкомстата.

В ответ на претензию, ЗАО «Гет» обратилось к продавцу с требованиями о допоставке 5 тонн зерна подсолнечника по условиям договора и взыскании договорной неустойки за просрочку поставки.

Разрешите возникший спор.

Задача 4.

Во исполнение договора контрактации на приобретение выращенных СПК «Вавилон» стеблей конопли ЗАО «Русский лес» перечислило производителю предоплату и передал семена и гербициды на общую сумму 700 000 рублей.

В установленный договором срок СПК «Вавилон» сообщил ЗАО «Русский лес» о том, что свои обязательства по выращиванию стеблей конопли выполнило. ЗАО «Русский лес» направило СПК «Вавилон» письмо с указанием места доставки продукции. В ответ на письмо, СПК «Вавилон» сообщил, что уборка урожая и его вывоз с посевных угодий производителя являются обязанностью заготовителя.

Разрешите возникший спор.

Задача 5.

Между фермером Володиным (производитель с/х продукции) и ООО «Фрукты и овощи» (заготовитель) был заключен договор на производство бахчевых культур, согласно которому Володин принял на себя обязательство вырастить арбузы на общую сумму 300 000 рублей. За невыполнение принятых по договору обязательств предусматривалась

ответственность фермера в виде неустойки в размере 50% от стоимости недопоставленной продукции.

К началу «арбузного сезона» Володин смог поставить арбузов только на треть суммы, пояснив, что остальной урожай погиб из-за града. В обоснование отсутствия своей вины фермер представил письмо центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды о том, что в июне в области наблюдались ливневые дожди, гроза и местами град.

Какое решение должен принять суд?

Задача 6.

Между ОАО «Строймеханизация» и МУП ЖКХ «Ямал» заключен договор, по условиям которого ОАО «Строймеханизация» обязалось отпускать МУП ЖКХ «Ямал» электрическую энергию, а последний обязался ее принимать и оплачивать. Поскольку по инициативе МУП ЖКХ «Ямал» договор был расторгнут досрочно, ОАО «Строймеханизация» предъявило иск о взыскании убытков в размере недополученной валовой выручки, полагая, что между сторонами заключен договор на поставку электроэнергии для ее переработки ответчиком и энергоснабжения потребителей своего региона, ОАО «Строймеханизация» не является энергоснабжающей организацией.

Какое решение должен принять суд?

Задача 7.

В квартире Зиминой произошел взрыв бытового газа, в результате которого все имущество, находившееся в квартире, было уничтожено. Согласно заключениям экспертиз непосредственной причиной пожара (взрыва) явилось воспламенение газовой смеси бытового газа с воздухом от открытого источника огня - пламени горячей спички. Система газоснабжения в доме была исправна, газовое оборудование в квартире Зиминой находилось в исправном состоянии. Она была проинструктирована о безопасном использовании газового оборудования. В происшедшем взрыве вины газоснабжающей организации, а также вины Зиминой установлено не было.

Зиминая обратилась в суд с иском к газовой компании о взыскании причиненных взрывом убытков, основываясь на том, что между ней и газоснабжающей организацией был заключен договор на оказание услуг - предоставление газа для бытовых нужд, в котором Зиминая выступала в качестве потребителя (абонента) газа, а не как его покупатель и соответственно не могла стать его владельцем. Владелец газа является газовая компания, которая должна нести гражданско-правовую ответственность как владелец источника повышенной опасности.

Какое решение должен принять суд?

Задача 8.

Энергоснабжающая организация «Самарские теплосети» обратилась в арбитражный суд с иском к ООО «Свет» (потребитель) о взыскании стоимости отпущенной ему тепловой энергии.

Ответчик возражал против исковых требований, ссылаясь на то, что он не является потребителем тепловой энергии, о чем свидетельствует отсутствие у него письменного договора с владельцем тепловых сетей.

Согласно материалам дела ответчик является балансодержателем объектов жилого фонда микрорайона, которые потребляли тепловую энергию через установки ответчика, непосредственно присоединенные к сетям энергоснабжающей организации.

Арбитражный суд, согласившись с доводами ответчика, в удовлетворении исковых требований отказал.

Верное ли решение принял суд?

Задача 9.

ООО «Теплосеть» обратилось с иском к МОУ СОШ № 16 и Администрации городского округа о взыскании долга по оплате поставленной энергии.

По количеству отпущенной тепловой энергии разногласий между сторонами не имеется, однако при определении суммы, подлежащей оплате, истец исходил из тарифа 516 руб. за 1 Гкал, ответчик - из тарифа 334 руб. за 1 Гкал.

Какое решение должен принять суд?

Задача 10.

МУП «Бузулукские тепловые сети» обратилось в арбитражный суд с иском к ОАО «Волжская территориальная генерирующая компания» об обязанности последнего произвести перерасчет за поставленную некачественную тепловую энергию и уменьшить сумму, предъявляемую к оплате за февраль, на сумму 222 552 рублей.

Исковые требования основаны на положениях ГК РФ о поставке и мотивированы тем, что ответчик снизил качество подаваемой тепловой энергии, однако, требует оплаты за поставленное тепло в полном объеме, уведомляя при этом об ограничении подачи или прекращении подачи тепла в случае неоплаты выставленного счета.

Какое решение должен принять суд?

Задача 11.

Между муниципальным унитарным предприятием «Тепловые сети» (энергоснабжающая организация) и ООО «Цветовод» был заключен договор энергоснабжения, в котором было согласовано условие о количестве тепловой энергии. Однако в начале марта энергоснабжающая

организация в одностороннем порядке изменила условия договора в части количества предоставляемой тепловой энергии.

ООО «Цветовод» обратилось в арбитражный суд с иском к МУП «Тепловые сети» о взыскании убытков, вызванных нарушением условий договора: ущерб от гибели ранних, теплолюбивых цветов, а также неполученной от реализации цветов прибыли.

В отзыве на иск энергоснабжающая организация возражала против исковых требований и утверждала, что она действовала правомерно, поскольку предупредила ООО «Цветовод» о снижении количества подаваемой тепловой энергии.

Какое решение должен принять суд?

Задача 12.

ОАО «Кинельэнерго» обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Альтернатива» о взыскании задолженности за поставленную по договору электрическую энергию и одновременно прекратило подачу электроэнергии абоненту.

ООО «Альтернатива» предъявило встречный иск о взыскании ущерба, причиненного прекращением подачи электроэнергии.

Какое решение должен принять арбитражный суд?

Задача 13.

Между ОАО «Нефтегаз» (абонент) и ОАО «Энергосбыт» (энергоснабжающая организация) заключен договор энергоснабжения. 1 мая в 21 час произошло аварийное отключение электроснабжения, что отражено в акте расследования технологического нарушения в работе электростанции. Причиной аварии согласно данному акту явилось падение двух опор в связи с несоответствием проекту исполнения фундамента и установки на него опор.

Ссылаясь на остановку работы в результате перерыва в подаче электроэнергии 651 нефтяных скважин, 10 насосных станций, 3 газокompрессорных станций и других объектов, что привело к причинению ущерба и потере нефте- и газодобычи, ОАО «Нефтегаз» обратилось в суд с иском о взыскании ущерба, причиненного ответчиком вследствие ненадлежащего исполнения обязательств по договору.

Какое решение должен принять суд?

ТЕМА 5. ДОГОВОР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ. ДОГОВОР ПРОДАЖИ ПРЕДПРИЯТИЯ (2 ЧАСА)

1. *Договор продажи недвижимости:* понятие и значение.
2. Стороны и форма договора продажи недвижимости. Случаи государственной регистрации договора.

3. Содержание договора продажи недвижимости. Права на земельный участок при продаже недвижимости.

4. Исполнение договора. Порядок передачи недвижимости покупателю. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество.

5. Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества.

6. Особенности продажи жилых помещений.

7. Особенности продажи земельных участков.

8. *Понятие договора продажи предприятия.* Проблема применения норм о продаже предприятия к продаже части предприятия.

9. Содержание договора. Удостоверение состава передаваемого предприятия. Проблема включения в состав предприятия права на фирменное наименование, шансов (клиенты).

10. Порядок заключения договора. Форма и государственная регистрация договора.

11. Механизмы защиты прав кредиторов при продаже предприятия.

12. Исполнение договора, в том числе порядок передачи предприятия. Переход права собственности на предприятие.

13. Последствия передачи и принятия предприятия с недостатками.

14. Особенности применения к договору правил о последствиях недействительности сделок и об изменении (расторжении) договора.

Нормативные и правоприменительные акты:

1. ФЗ от 27.09.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // СЗ РФ. 28.10.2002. № 43. Ст. 4190.

2. ФЗ от 26.06.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. 29.07.2002. № 30. Ст. 3018.

3. ФЗ от 30.11.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (глава V) // СЗ РФ. 28.01.2002. № 4. Ст. 251.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 28.09.2001 № 136-ФЗ (статья 37) // СЗ РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

5. ФЗ от 17.06.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 28.07.1997. № 30. Ст. 3594.

6. Семейный кодекс Российской Федерации от 08.12.1995 № 223-ФЗ (статья 35) // СЗ РФ. 01.01.1996. № 1. Ст. 16.

7. Приказ Минюста РФ от 06.08.2001 № 233 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения» // БНА. 27.08.2001. № 35.

8. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5.

9. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 10.

10. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.

11. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли - продажи недвижимости» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 1.

Дополнительная литература:

12. Болтанова Е.С. Правовая интерпретация государственной регистрации договоров // Журнал российского права. 2002. № 1.

13. Вострикова Л.Г. Особенности распоряжения недвижимым имуществом по гражданско-правовому договору // Право и экономика. 2005. № 12.

14. Коган Э.Э. Продажа предприятий в России // Законодательство и экономика. 2002. №4.

15. Кузнецова Л.В. Некоторые проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности // Журнал российского права. 2006. № 4.

16. Лапач В. Цена при продаже предприятия // ЭЖ-Юрист. 2004. № 32.

17. Маковская А.А., Козырь О.М. «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества: (Реальность и перспективы) // Вестник ВАС РФ. 2003. N 2

18. Певницкий С.Г. Договор купли-продажи недвижимого имущества // Нотариус. 2007. № 4.

19. Поваров Ю.С. Предприятие как объект гражданских прав. Самара, 2002.

20. Самигулина А.В. Правовые последствия договора продажи предприятия // Право и экономика. 2007. № 4.

21. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М., 2006.

22. Суевалов М.С. Купля-продажа предприятия как основная форма отчуждения-приобретения бизнеса // Юрист. 2007. № 7.

23. Тихомиров М.Ю. Аренда и купля-продажа земельных участков в Российской Федерации // Право и экономика. 2007. № 12.

24. Толчеев Н. Преимущественное право покупки доли жилого дома (квартиры) // Российская юстиция. 2000. № 7.

25. Тужилова-Орданская Е.М. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Цивилист. 2007. № 2.

26. Чефранова Е.А. Государственный регистратор в Российской Федерации: основы профессии. Регистрационные действия: учебное пособие. М., 2006.

27. Ширинская Е.Ю. Особенности государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок на основании договора купли-продажи // Юрист. 2006. № 4.

Задача 1.

Климова обратилась в суд с иском к Епифанову - родственнику Мишина о признании сделки купли-продажи земельного участка и строений действительной и признании права собственности на эти объекты, обосновав требования следующим. В январе между ней и Мишиным была достигнута договоренность о купле-продаже в дачном потребительском кооперативе «Весна-2» земельного участка с расположенными на нем строениями и многолетними насаждениями за 135 000 рублей. Стороны договорились также о рассрочке платежа (ежемесячно по 15 000 рублей) и о том, что все заботы и расходы по оформлению дачного участка, договора купли-продажи и регистрации перехода права собственности Климова возьмет на себя.

В апреле Мишин выдал истице доверенность на представление его интересов по вопросу сбора документов для продажи дачного участка. В мае Климова, вскопала грядки, высадила рассаду цветов и овощей, за которыми все лето ухаживала и собирала урожай.

Однако 21 августа после оформления всех документов Климова узнала о том, что 5 августа Мишин умер. 1 сентября истица обратилась в нотариальную контору и внесла оставшиеся 15 000 рублей в депозит нотариуса, в связи с чем считала, что обязательства с ее стороны выполнены в полном объеме.

Какое решение должен принять суд?

Задача 2.

ЗАО «КБ Барс» приобрело у акционерного общества «Мир» не завершенный строительством объект по договору купли - продажи. Объект передан по акту приема-передачи, оплачен покупателем. Однако переход права собственности зарегистрирован не был. Несмотря на наличие указанного договора, акционерное общество продало этот же объект обществу с ограниченной ответственностью «Победа».

Подлежит ли регистрации переход права собственности на не завершенный строительством объект?

Задача 3.

Между Макаровым и Лавровым заключен договор купли-продажи здания, из которого следовало, что он вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы.

Однако Управление Федеральной регистрационной службы отказало в государственной регистрации договора купли-продажи здания.

Правомерен ли отказ?

Задача 4.

Строительная организация «Кит» обратилась в арбитражный суд с иском к Управлению Федеральной регистрационной службы (далее Росрегистрация) об обжаловании отказа в государственной регистрации договора купли-продажи квартиры.

Из представленных документов следовало, что строительная организация, являющаяся собственником нескольких квартир в построенном ею жилом доме, подписала договор купли - продажи одной из этих квартир с акционерным обществом. Росрегистрация отказала в регистрации на том основании, что ранее ею уже был зарегистрирован договор купли - продажи той же квартиры, заключенный между упомянутой выше строительной организацией (продавцом) и индивидуальным предпринимателем Рыбаковым (покупателем).

В обоснование предъявленного требования строительная организация, не оспаривая факта заключения договора купли - продажи той же квартиры с другим покупателем, ссылалась на то, что, хотя договор купли - продажи был зарегистрирован в установленном порядке, переход права собственности на нее к покупателю не был зарегистрирован. Строительная организация оставалась собственником квартиры и имела право распорядиться ею, заключив новый договор купли - продажи. Следовательно, Росрегистрация была обязана зарегистрировать новый договор купли - продажи.

Какое решение должен принять суд?

Задача 5.

5 июля в нотариальную контору обратились граждане Шакиров и Матвеев с заявлением об удостоверении договора купли-продажи двухкомнатной квартиры, принадлежащей Шакирову на праве собственности, приобретенной им 10 июня 2000 года.

Из паспорта Шакирова следовало, что он состоит в браке с Шакировой, зарегистрированном в отделе загса Кировского района г. Самары в ноябре 1996 года. Нотариусом Шакирову было предложено в соответствии со ст. 35 Семейного кодекса РФ предоставить нотариально

удостоверенное заявление супруги о согласии на совершение указанной сделки. Шакиров заявил, что в течение последних трех с половиной лет совместно с Шакировой не проживает и место ее жительства ему неизвестно, а потому предоставить нотариально удостоверенное заявление супруги он не может, но настаивает на удостоверении договора купли-продажи квартиры.

Вправе ли нотариус удостоверить договор купли-продажи квартиры при данных обстоятельствах?

Задача 6.

Васильев обратился в суд с иском к Васильевым о переводе прав покупателя недвижимого имущества (двух комнат в трехкомнатной квартире) по договору, заключенному Васильевыми (продавцы) и Иннокентьевым (покупатель) на себя. В заявлении истец пояснил, что квартира в 1997 году была приватизирована им и его родителями Васильевыми в общую долевую собственность и, что продал свои доли в праве общей собственности постороннему лицу - Иннокентьеву, родители нарушили его преимущественное право покупки.

Ответчики иск не признали, пояснив, что знали о финансовых проблемах их сына, индивидуального предпринимателя и, желая ему помочь, продали свои комнаты Иннокентьеву, а сами переехали жить из города в деревню, где у них имеется небольшой, но добротный домик. Все вырученные от продажи доли деньги родители передали сыну.

Какое решение должен принять суд?

Задача 7.

По договору ООО «Светлана» приобрело у ОАО «ВИКО» 2-х этажное нежилое здание общей площадью 810 кв.м. Объект недвижимости был передан покупателю по акту приема – передачи в начале марта.

В мае после нескольких дождливых дней покупатель обратился к продавцу с заявлением об устранении недостатков объекта недвижимости, вызванных проливом помещений верхнего этажа из-за протечки крыши, или уменьшении покупной цены объекта на 150 000 рублей.

Как следует поступить продавцу?

Задача 8.

ООО «Аукцион» на основании агентского договор были проведены торги по реализации недвижимого имущества. При этом индивидуальным предпринимателем Скуповым на основании договора о задатке на расчетный счет третьего лица были перечислены денежные средства в качестве задатка в размере 1 000 000 рублей.

На основании протокола о результатах торгов между ООО «Надежда» (продавец) и индивидуальным предпринимателем Скуповым (покупатель)

был заключен договор купли-продажи имущества, стоимость имущества составила 8 500 000 рублей.

Поскольку своевременно Скупов не произвел оплату по договору, обратился в суд с иском о расторжении договора купли-продажи.

Какое решение должен принять суд?

Задача 9.

Между ООО «Сокол» (продавец) и ООО «Марс» (покупатель) заключен договор, поименованный как договор купли - продажи складских помещений.

В то же время из содержания условий договора следует, что продавец продает, а покупатель приобретает торгово - производственную базу, включающую складские помещения, оборудование, земельный участок, водопроводные коммуникации, столбы освещения с подведенным электричеством.

Какой договор заключили стороны?

Задача 10.

ОАО «Городское такси» по договору купли-продажи приобрело у ООО «Извоз» автотранспортное предприятие.

Спустя некоторое время акционерное общество получило претензию от коммерческого банка, в котором содержалась информация о том, что незадолго до продажи автотранспортного предприятия ООО «Извоз» заключило с этим банком кредитный договор и, что сумма долга по кредитному договору и процентов за пользование кредитом составляет 5,2 млн. рублей.

ОАО «Городское такси» отказалось выплачивать долг. Коммерческий банк обратился с иском в арбитражный суд. Им были предъявлены требования о возврате кредита в размере 4 млн. рублей и процентов за пользование в размере 1,2 млн. рублей.

Ответчик, возражал против иска, ссылаясь на то, что продавец не проинформировал его обо всех долгах предприятия.

Какое решение должен принять арбитражный суд?

ТЕМА 6. ДОГОВОР МЕНЫ. ДОГОВОР ДАРЕНИЯ (2 ЧАСА)

1. *Договор мены*: понятие и особенности правового регулирования.

2. Отграничение мены от обмена товаров по договору розничной купли-продажи и бартерных сделок.

3. Стороны, форма и содержание договора мены. Презумпция равноценности обмениваемых товаров и ее опровержение.

4. Встречное исполнение обязательств по договору мены. Особенности перехода права собственности на обмениваемые товары. Последствия эвикции товара, приобретенного по договору.

5. *Договор дарения*: понятие и признаки. Соотношение прощения долга с освобождением от обязанности перед дарителем.

6. Стороны договора. Запрещение и ограничения дарения.

7. Форма, государственная регистрация и содержание договора.

8. Расторжение договора. Отмена дарения: правовая природа, случаи, порядок.

9. Ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу одаряемого гражданина.

10. Пожертвование как особая разновидность дарения.

Задачи 1-14 (вопросы 1-4)

Задачи 15-23 (вопросы 5-9)

Нормативные и правоприменительные акты:

1. Семейный кодекс РФ от 08.12.1995 № 223-ФЗ // СЗ РФ. 01.01.1996. № 1. Ст. 16.

2. ФЗ от 11.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» // СЗ РФ. 28.04.2008. № 17. Ст. 1755.

3. ФЗ от 17.06.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 28.07.1997. № 30. Ст. 3594.

4. ФЗ от 24.04.1996 № 54-ФЗ «О музейном фонде Российской Федерации и музеях в Российской Федерации» (статья 25) // СЗ РФ. 27.05.1996. № 22. Ст. 2591.

5. Указ Президента РФ от 18.08.1996 № 1209 «О государственном регулировании внешнеторговых бартерных сделок» // СЗ РФ. 28.08.1996. № 35. Ст. 4141.

6. Приказ Минюста РФ от 01.07.2002 № 183 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договора мены и (или) перехода прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся на территориях различных регистрационных округов» // БНА. 05.08.2002. № 31.

7. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 № 69 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены» // Вестник ВАС РФ. 2003. № 1.

8. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 21.12.2005 № 104 «Обзор практики применения арбитражными судами норм ГК РФ о некоторых основаниях прекращения обязательств» (пункт 3) // Вестник ВАС РФ. 2006. № 4.

9. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 30.10.2007 № 120 «Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 ГК РФ» (пункты 9,10) // Вестник ВАС РФ. 2008. № 1.

10. Постановление ФАС Поволжского округа от 06.2007 по делу № 57-5153/05-34.

Дополнительная литература:

1. Абросимова Е. Договор пожертвования между юридическими лицами // Корпоративный юрист. 2005. № 2.

2. Анохин В., Незнамова Е. Договор мены: вопросы теории и практики рассмотрения споров // Хозяйство и право. 2002. № 10, 11.

3. Белов А.П. Встречные внешнеторговые операции // Право и экономика. 2001. № 1.

4. Вавилин Е.В., Гурьева Е.В. Новый порядок наследования и дарения. «Юркнига», 2006.

5. Витрянский В.В. Договор мены // Вестник ВАС РФ. 2000. № 1, 2.

6. Гришаев С.П. Договор мены недвижимого имущества // Подготовлен для КонсультантПлюс, 2005.

7. Зенина Е.И. Договор дарения. М. : Белые альвы, 1995.

8. Еремичев И., Страунинг Э. Договор мены // Закон. 2001. № 6.

9. Мананников О.В. Споры, связанные с применением наследственного права // Нотариус. 2005. № 3.

10. Малеина М.Н. Пожертвование - разновидность договора дарения // Подготовлен для КонсультантПлюс, 2005.

11. Минахина И.А. Наследование. Дарение. Пожизненная рента: вопросы правового регулирования. М. : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2007.

12. Низова Е. Спорные вопросы по обязательствам, вытекающим из договора мены // Право и экономика. 2006. № 10.

13. Рогожин Н. Договор мены в имущественном обороте. Практические аспекты // Право и экономика. 2004. № 7.

14. Савельев В.А. Дарение в римском праве и в современном законодательстве // Журнал российского права. 2007. № 3.

15. Савельева Н.М. Правовое положение ребенка в Российской Федерации: гражданско-правовой и семейно-правовой аспекты. Самара: Издательство «Универс-групп», 2006. (Глава 3, параграф 2).

16. Семенихин В.В. Внешнеторговые бартерные сделки // Гражданское право. 2007. № 1.

17. Старцева М.В. Разрешение споров по договору мены // ЭЖ-Юрист. 2005. № 47.

18. Эрделевский А.М. Договор мены в арбитражной практике // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2002.

19. Эрделевский А.М. Прощение долга в судебной практике // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2007.

20. Эрделевский А.М. Мена и бартер. // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2001.

Задача 1.

Между ООО «Сантехмонтаж» и ООО «Остров» был заключен договор на выполнение работ по монтажу вентиляции кафе и аптеки.

По условиям договора прием и сдача работ должны были осуществляться отдельно по каждому объекту и оформляться двухсторонним актом, который является основанием для расчетов. Расчеты должны производиться путем поставки медикаментов. Возможность расчетов деньгами договором не предусматривалась.

Какой договор заключили стороны?

Задача 2.

Между совхозом «Колос» и АО «Ласточка» был заключен договор, по которому АО «Ласточка» обязалось оказать услуги по приобретению совхозом семян лекарственных растений, а совхоз «Колос» - передать обществу за указанную услугу соответствующее количество пшеницы. АО «Ласточка» свои обязательства выполнило, совхоз передал пшеницу не в полном объеме.

Акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском к совхозу о взыскании невыплаченной суммы за оказанные услуги и процентов за пользование чужими денежными средствами за период просрочки их оплаты.

Ответчик, возражая против требований, заявил, что ответственность по ст. 395 ГК РФ к нему не может быть применена, поскольку отношения сторон должны регулироваться нормами о договоре мены, которые не предусматривают оплату денежными средствами.

Какое решение должен принять суд?

Задача 3.

АО «Холодмаш» направило руководству филиала ООО «Промснаб» письмо с просьбой о продаже спецодежды.

ООО «Промснаб» отправило в адрес ЗАО «Холодмаш» 100 комплектов спецодежды, получив от последнего в тот же день вместо оплаты морозильный шкаф. Передачу товаров стороны оформили письменно.

Является ли письмо ООО «Холодмаш» предложением совершить сделку?

Какой договор в итоге состоялся между сторонами?

Задача 4.

Тимофеев заключил договор мены принадлежащей ему комнаты в коммунальной квартире на однокомнатную квартиру, принадлежащую Зиновьеву. Так как товары были признаны сторонами неравноценными, Зиновьев получил от Тимофеева вместо доплаты легковой автомобиль «ВАЗ-21102».

В какой момент возникает у сторон право собственности на обмениваемое имущество?

Задача 5.

Между ООО «Вектор» и агрофирмой «Ромашка» подписан договор мены, по условиям которого ООО обязалось передать агрофирме трактор в обмен на продукцию, наименование, ассортимент и количество которой подлежали дополнительному согласованию в течение 30 дней с момента подписания договора.

Поскольку агрофирма свои обязательства не выполнила, на предложение ООО о необходимости согласования наименования, ассортимента и количества продукции не ответила, а ООО трактор передало, ООО обратилось в арбитражный суд с иском к агрофирме о взыскании стоимости переданного трактора, расходов по его доставке, и процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

Суд исковые требования удовлетворил, основываясь на том, что у покупателя возникло обязательство оплатить товар по истечении срока, установленного сторонами для согласования условий договора по обязательствам агрофирмы.

Верное ли решение принял суд?

Задача 6.

Супруги Петровы приватизировали в период брака трехкомнатную квартиру в равных долях на себя и их общую несовершеннолетнюю дочь Светлану. У Петрова имелась до брака двухкомнатная квартира. В связи с предстоящим разводом супруги решили совершить сделку мену: Петров передает в собственность бывшей жене и дочери 2-комнатную квартиру, а жена и дочь 2/3 доли в праве собственности в 3-комнатной квартире передают в собственность Петрову. Для совершения сделки Петровы обратились в орган опеки и попечительства для получения разрешения.

Отказывая в получении разрешения на сделку, орган опеки и попечительства сослался на п. 3 ст. 37 ГК РФ и абз. 3 п. 3 ст. 60 Семейного кодекса РФ.

В каких случаях требуется разрешение органа опеки и попечительства для совершения сделки?

Правомерны ли действия органа опеки и попечительства?

Какую консультацию Вы можете дать Петровым?

Задача 7.

Между индивидуальным предпринимателем Балашовым (далее – ИП) и ООО «Донор» был заключен договор, по которому ИП обязался поставить обществу медицинскую технику в согласованных ассортименте и количестве, а последнее - уступить предпринимателю свое право требования от третьего лица – ЗАО «Газ» - исполнения обязательств по поставке автомобилей.

Поскольку стоимость автомобилей была ниже стоимости медицинской техники, ИП обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Донор» о взыскании разницы в стоимости переданной последнему медицинской техники и полученных автомобилей, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

Ответчик против иска возражал, ссылаясь на то, что сторонами заключен договор мены, поэтому исковые требования, заявленные истцом, неправомерны.

Какое решение должен принять суд?

Задача 8.

ОАО «КаМаЗ» и ЗАО «Орёл» заключили договор мены, по которому ОАО обязалось отгрузить контрагенту запасные части, а последний - передать за указанную продукцию соответствующее количество автомобилей.

После исполнения ОАО «КаМаЗ» своих обязательств по передаче запчастей стороны внесли в договор изменение, согласно которому «Орёл» вместо передачи автомобилей должен был перечислить истцу в счет стоимости запчастей соответствующую сумму.

В связи с неоплатой ЗАО стоимости запчастей в установленный договором срок ОАО «КаМаЗ» обратилось в арбитражный суд с иском к ЗАО «Орёл» о взыскании стоимости поставленной продукции и уплате процентов за пользование чужими денежными средствами.

Какое решение должен вынести суд?

Задача 9.

Между ООО «Союз-5» и ГУП «Прогресс» был заключен договор, во исполнение которого общество должно было передать предприятию токарные станки, а последнее - оплатить указанный товар по цене, предусмотренной договором, или передать в обмен обществу на сумму долга соответствующее количество лома цветных металлов при условии согласования с последним их ассортимента в самостоятельном порядке.

Общество свои обязательства исполнило.

Предприятие без согласования с обществом ассортимента передало последнему пять тонн лома на сумму, равную стоимости полученных токарных станков.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к предприятию о взыскании стоимости переданных токарных станков и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Возражая против исковых требований, предприятие ссылалось на то, что расчеты за полученный им товар произведены полностью. Общество лом приняло и пустило его в переработку, поэтому данный факт должен рассматриваться как согласование ассортимента лома цветных металлов, а возникшие в связи с этим отношения как отношения, подпадающие под действие норм, регулирующих договор мены.

Общество настаивало на том, что факт передачи лома к заключенному сторонами договору отношения не имеет, поскольку такая передача допускалась только после согласования сторонами ассортимента и, следовательно, из договора не вытекает, переработку лома общество вынуждено было произвести после безуспешных попыток урегулировать с предприятием отношения в соответствии со ст. 514 ГК РФ.

Какое решение должен принять суд?

Задача 10.

Между ЗАО «Рассвет-авто» и ООО «Аврора» был заключен договор мены, в соответствии с которым ЗАО передало ООО по согласованной спецификации несколько автомобилей, а ООО передало ЗАО по такому же документу автомобильные шины. Исходя из сумм, указанных в спецификациях, стоимость обмениваемых товаров была неодинакова.

После исполнения сторонами своих обязательств по передаче товаров ЗАО потребовало от ООО выплаты разницы в стоимости поставленных и полученных товаров. Получив отказ в удовлетворении своей просьбы, ЗАО «Рассвет-авто» обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Аврора» о взыскании разницы в стоимости обмениваемых товаров и процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

Суд исковые требования признал обоснованными со ссылкой на то, что наличие в спецификациях к договору или иных документах, являющихся неотъемлемой его частью, условий, свидетельствующих о разной цене обмениваемых товаров, должно признаваться как условие об их неравноценности. Согласно ст. 568 ГК РФ товары предполагаются равноценными, если из договора мены не вытекает иное. Поэтому равноценными могут признаваться обмениваемые товары в случае отсутствия в договоре или иных документах, являющихся его неотъемлемой частью, данных о цене. Поскольку в спецификациях указана разная стоимость обмениваемых товаров, то у предприятия, получившего

товар большей стоимости, возникает обязанность оплатить разницу в цене. При задержке или отказе от оплаты наступает ответственность, предусмотренная ст. 395 ГК РФ.

Верное ли решение принято арбитражным судом?

Задача 11.

Между ООО «Спецмонтаж» и производственным кооперативом «Самарские зори» был заключен договор мены, по которому общество передало кооперативу оборудование для монтажа теплицы в обмен на электрические приборы. При приемке последних было установлено, что часть приборов не могла быть использована по назначению в связи с повреждением стекол.

Кооператив отказался устранять повреждения.

ООО обратилось в арбитражный суд с иском к кооперативу об уменьшении покупной цены полученного от него товара в связи с ненадлежащим качеством и обязанности ответчика передать истцу товар в объеме, соответствующем цене, на которую снижена его стоимость.

Какое решение должен принять суд?

Задача 12.

Строительная компания ООО «Акула» и ООО «Меридиан» обязались в течение I месяца после заключения договора мены передать контрагенту соответственно два вагона строительных материалов на определенное количество компьютеров.

В последний день срока исполнения сторонами договорных обязательств строительная компания передала обществу только один вагон строительных материалов.

Получив достоверную информацию о том, что прибытие других вагонов со строительными материалами на железнодорожную станцию в ближайшее время не ожидается, общество, руководствуясь ст. 328 ГК РФ, приостановило исполнение своего обязательства по передаче ООО «Акуле» компьютеров.

ООО «Меридиан» обратилось в арбитражный суд с иском к строительной компании об обязанности её передать недостающее количество строительных материалов, ссылаясь на ст. 466 ГК РФ.

Строительная компания против исковых требований возражала на том основании, что истец вследствие неправомерного приостановления исполнения своего обязательства на основании ст. 328 ГК РФ не выполнил в установленный договором срок своих обязательств по передаче ей компьютеров.

Какое решение должен принять суд?

Задача 13.

Между индивидуальным предпринимателем Бурнаевым и ООО «Нефтьрос» был заключен договор мены, в соответствии с которым Бурнаев обязался передать обществу до 01.05.2008 оборудование для заправки, а последнее - передать Бурнаеву до 15.05.2008 соответствующее количество дизельного топлива.

К установленному договором сроку Бурнаев свои обязательства в полном объеме не выполнил. Это явилось основанием к приостановлению обществом исполнения своего обязательства и предъявлению иска в арбитражный суд к ИП Бурнаеву о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи товаров по договору мены.

Суд взыскал неустойку за период с 02.05.2008 по 15.05.2008; в удовлетворении иска за пределами указанного срока отказал, сославшись на то, что ответчиком в силу ст. 328 ГК РФ с 16.05.2008 также приостановлено исполнение своего обязательства в связи с неисполнением к указанному сроку своих обязательств истцом.

ООО «Нефтьрос» обратилось за консультацией к юристу: «Имеются ли основания для обжалования решения суда первой инстанции?»

Вы – в роли юриста!

Задача 14.

Между товариществом на вере «Ява» и индивидуальным предпринимателем Гуляевым был заключён договор, по которому товарищество обязалось передать Гуляеву запасные части к автомобилю, а последний в обмен на них должен был по своему выбору передать товариществу бензин в соответствующем количестве или оплатить стоимость полученных запчастей.

Предприниматель в установленные договором сроки расчет не произвел ни одним из предусмотренных договором способов, в связи с чем товарищество обратилось в арбитражный суд с иском к ИП Гуляеву о взыскании стоимости переданной продукции и уплате процентов за пользование чужими денежными средствами.

Подлежат ли удовлетворению требования товарищества на вере? Если да, то в каком объеме?

Задача 15.

Пенсионерка Павлова С. пообещала подарить в мае 2006 г. своему внуку Павлову Н. двухкомнатную квартиру, так как после смерти супруга решила переехать жить в деревню, где у нее имелся дом. Однако, когда в июне Павлов Н. обратился к бабушке с просьбой оформить договор дарения обещанной квартиры, Павлова С. отказалась это сделать, мотивировав тем, что принадлежащий ей дом в марте сгорел и переезжать ей теперь некуда.

Павлов Н. обратился в суд с требованием понудить Павлову С. подарить ему квартиру. Возражая против требований внука, Павлова С. заявила, что, во-первых, существенно изменилось ее имущественное положение и ей некуда переезжать, а, во-вторых, договор дарения не был зарегистрирован, как того требует закон.

В какой форме должен заключаться договор дарения, содержащий обещание дарения в будущем?

Какое решение должен принять суд?

Задача 16.

Арбитражный управляющий ООО «Металлопласт» обратился в арбитражный суд с иском к ООО «Стандарт» о признании недействительным договора дарения и возврате имущества, переданного по этому договору.

Арбитражный суд в иске отказал со ссылкой на то, что договор дарения был заключен на основании решения общего собрания ООО «Металлопласт», которое принято в соответствии со ст. 46 Закона РФ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Правомерно ли решение суда?

Задача 17.

К нотариусу за советом обратился Анисимов, имеющий намерение продать принадлежащую ему $\frac{1}{2}$ долю в праве общей долевой собственности на 2-комнатную квартиру. Анисимов объяснил, что вторая сосособственница квартиры – сестра Анисимова, конечно же, имеет преимущественное право покупки доли, но в связи с давними неприязненными отношениями с сестрой, Анисимов не желает продавать ей свою долю. Анисимов готов заключить договор мены $\frac{1}{2}$ жилого помещения или дарения жилого помещения со своим сослуживцем Стасиковым.

Вы в роли нотариуса. Разъясните Анисимову особенности отчуждения жилого помещения, находящегося в общей долевой собственности и разницу между договорами купли-продажи, мены, дарения.

Задача 18.

Каликов купил в автосалоне и подарил своей жене Каликовой на 40-летие автомобиль «Хонда» путем символического вручения на юбилей ключей от машины в присутствии 50 человек-гостей. В паспорт технического средства в качестве собственника была вписана жена. Никакого договора дарения в письменном виде супруги не оформляли. Спустя 1 год после совершения сделки Каликов умер. Его дочь от первого брака Алфёрова, являясь наследницей по завещанию после смерти отца,

предъявила иск к своей мачехе о включении в наследственное имущество автомобиля «Хонда». Каликова обратилась за помощью к адвокату.

Вы – в роли адвоката.

Задача 19.

Супруги Иволгины в период брака купили дом и земельный участок в с. Тимашево, зарегистрировав указанное имущество за женой Иволгиной. Через некоторое время Иволгина решила подарить дом своей совершеннолетней дочери и обратилась в нотариальную контору. Нотариус в удостоверении договора дарения отказал, пояснив, что: 1) договор дарения недвижимости не требует нотариального удостоверения; 2) на совершение сделки требуется нотариально удостоверенное согласие супруга Иволгина. Женщина обратилась за консультацией к адвокату.

Вы – в роли адвоката.

Задача 20.

Козлов подарил жилой дом в деревне своему брату Попову. Фундамент дома со стороны одной из стен был существенно разрушен грунтовыми водами. Козлов об этом знал, не раз пытался исправить положение (вызывал рабочих), но положительных результатов это принесло. Попову о возможном разрушение дома даритель не сообщил. В результате после ливневого дождя стена частично была разрушена, вывалившееся при этом окно повредило автомобиль, принадлежащий Попову, поставленный им рядом с домом.

Вправе ли Попов предъявить какие-либо требования к Козлову?

Задача 21.

Молчанов обратился в суд с жалобой на действия регистрационной службы, отказавшей ему в регистрации нотариально удостоверенного, но не зарегистрированного договора дарения ему отцом 4 марта 2006 г. ½ доли в праве собственности на 1-комнатную квартиру в г. Калининград по тем основаниям, что сторона по сделке - даритель умер. Решением суда от 25 августа 2008 г. требования Молчанова удовлетворены. Суд признал за Молчановым и право собственности на ½ долю в праве собственности на квартиру.

Верное ли решение принял суд?

Задача 22.

Михайлов обещал подарить своей дочери дом к ее свадьбе, которая ожидалась через полгода после совершения обещания. Договор был совершен в надлежащей форме. Однако через 1 месяц после совершения обещания дом сгорел.

Михайлов обратился за консультацией к адвокату с вопросом: «Может ли он отказаться от своего обещания и не заключать договор дарения?»

Вы – в роли адвоката.

Задача 23.

Семенов подарил принадлежащий ему на праве собственности родовый дом-усадьбу краеведческому музею. По истечении нескольких месяцев руководством музея было принято решение часть дома разобрать, остальную отремонтировать. При этом фактически часть дома перестает существовать.

Семенов обратился в суд с иском об отмене дарения, указав, что дом представляет для него немущественную ценность – это родовое поместье.

Какое решение должен вынести суд?

ТЕМА 7. ДОГОВОР РЕНТЫ, ДОГОВОР ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВИЕНИЕМ (2 ЧАСА)

1. *Общие положения о ренте:* понятие и виды договора ренты. Отграничение договора ренты от иных возмездных сделок, предусматривающих передачу имущества в собственность.

2. Стороны, форма и государственная регистрация договора.

3. Содержание договора и порядок исполнения договора.

4. Гарантии защиты прав получателя ренты (обременение рентой недвижимости; способы обеспечения выплаты ренты; ответственность за просрочку выплаты ренты).

5. *Постоянная рента:* понятие, правовое регулирование и особенности; субъекты договора; форма, размер и сроки выплаты ренты; риск случайной гибели (повреждения) имущества, переданного под выплату ренты; случаи выкупа ренты и правила определения выкупной цены.

6. *Пожизненная рента:* понятие, правовое регулирование и особенности; субъекты договора; форма, размер и сроки выплаты ренты; риск случайной гибели (повреждения) имущества, переданного под выплату ренты; расторжение договора по требованию получателя ренты.

7. *Пожизненное содержание с иждивением:* понятие, правовое регулирование и особенности; его место в системе договоров ренты; субъекты договора; определение объема содержания с иждивением; замена содержания периодическими платежами; дополнительные гарантии прав получателя ренты (правила отчуждения и использования имущества плательщиком ренты); прекращение пожизненного содержания с иждивением.

Нормативные и правоприменительные акты:

1. ФЗ РФ от 17.06.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 28.07.1997. № 30. Ст. 3594.
2. ФЗ от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (статья 30) // СЗ РФ. 20.03.2006. № 12. Ст. 1232.
3. Постановление мэра города Тольятти Самарской области от 23.12.2005 № 202-1/п «О порядке передачи гражданами принадлежащих им жилых помещений в муниципальную собственность городского округа Тольятти по договорам пожизненного содержания с иждивением» // Городские ведомости. 13.01.2006. № 2 (472).
4. Определение Верховного Суда РФ № 15-В02пр-11 от 21.10.2002.
5. Постановление Президиума Верховного Суда РФ № 237пв-2000пр от 10.01.2001.

Дополнительная литература:

1. Богатырев Ф.О. Основание и последствия расторжения договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты // Комментарий судебной практики. Выпуск 9 / под ред. К.Б. Ярошенко. М. : Юридическая литература, 2004.
2. Калинина И.В. Последствия ненадлежащего исполнения обязательств плательщиком ренты // Адвокат. 2006. № 5.
3. Ключникова Я.А. Правовые проблемы определения условий договора пожизненного содержания с иждивением // Право и политика. 2007. № 2.
4. Крашенинников П.В. Рентный договор // Нотариус. 2002. № 3.
5. Минахина И.А. Наследование. Дарение. Пожизненная рента: вопросы правового регулирования. М. : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2007.
6. Морунова Е. Пожизненная рента и пожизненное содержание с иждивением // Бюллетень нотариальной практики. 2003. № 5.
7. Настольная книга нотариуса (В двух томах). Том I. Глава 9. (Б.М. Гонгалло, Т.И. Зайцева, П.В. Крашенинников, Е.Ю. Юшкова, В.В. Ярков). М. : Волтерс Клувер, 2004.
8. Натаров С.В. Гражданско-правовая ответственность за нарушение договора пожизненного содержания с иждивением // Юрист. 2007. № 5.
9. Натаров С.В. Правовая характеристика договора пожизненного содержания с иждивением // Гражданское право. 2007. № 1.
10. Натаров С.В. Субъекты договора пожизненного содержания с иждивением // Российский судья. 2007. № 4.

11. Токарева К.Г. Возмездный характер рентного договора: вопросы теории и практики // Юридический мир. 2008. № 2.

12. Токарева К.Г. О правовом положении сторон договора ренты // Современное право. 2007. № 1.

13. Токарева К.Г. О проблемах правовой конструкции договора ренты // Современное право. 2006. № 10.

14. Токарева К.Г. Разновидности договора ренты по российскому законодательству // Юрист. 2007. № 7.

15. Токарева К.Г. Форма и государственная регистрация договора ренты // Нотариус. 2007. № 5.

16. Эрделевский А.М. Пожизненное содержание в прошлом и настоящем // Материал подготовлен для КонсультантПлюс, 2003.

17. Яргина Е.А. Сравнительно-правовой анализ договора ренты и договора аренды // Нотариус. 2003. № 2.

Задача 1.

Игнатьев (плательщик ренты) и Юрьев (получатель ренты) заключили договор пожизненной ренты, оформили его нотариально и, так как под выплату ренты передавалось недвижимое имущество – жилой дом с надворными постройками и садом, направились в территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию с целью регистрации договора. Однако по дороге Юрьев погиб в результате ДТП.

Можно ли считать указанный договор пожизненной ренты заключенным?

Изменится ли ситуация, если под выплату ренты Юрьев передал автомобиль?

Задача 2.

Кириллов заключил с ООО «Виктория» договор постоянной ренты, согласно которому передал обществу принадлежащий ему автомобиль ВАЗ-21102 за 50.000 рублей под выплату ренты в размере 500 рублей в месяц. Через год в результате пожара в гараже, где находился автомобиль, произошедшего из-за удара молнии, автомобиль сгорел. ООО «Виктория» заявило Кириллову о прекращении выплаты ренты.

Кириллов, не зная как ему быть, обратился в юридическую консультацию за разъяснениями. Вы в роли адвоката.

Освобождается ли ООО «Виктория» от выплаты рентных платежей?

Изменится ли ситуация:

- *если под выплату ренты автомобиль был передан бесплатно?*

- *если под выплату ренты было передано недвижимое имущество?*

- *если между сторонами был заключен договор пожизненной ренты?*

Задача 3.

3 сентября 2002 г. между Ивановой (плательщик ренты) и Харитоновой (получатель ренты) был заключен договор пожизненной ренты. Под выплату ренты была передана квартира за плату в размере 280.000 рублей (рыночная стоимость квартиры составляла 900.000 рублей). Размер ренты был определен в 4,8 МРОТ в месяц. Договор пожизненной ренты был заключен с предоставлением получателю ренты права пожизненного проживания в квартире, переданной в ренту.

12 мая 2006 г. Харитонова обратилась в суд с иском к Ивановой о расторжении договора пожизненной ренты. В своем заявлении Харитонова указала, что ответчица нарушила договор, а именно: не обеспечила проведение косметического ремонта в квартире истицы (необходимость в котором возникла вследствие неоднократных протечек с верхнего этажа дома); не возместила затраты на приобретенную взамен пришедшей в негодное состояние сантехнику. Харитонова также пояснила, что она с учетом возраста (1923 года рождения) и состояния здоровья (инвалид II группы) была лишена возможности своими силами произвести ремонт данной квартиры.

Какой договор был заключен сторонами?

Кто должен проводить ремонт (капитальный и косметический), в квартире переданной в собственность плательщика ренты?

Имеются ли основания для расторжения договора ренты?

Какое решение должен принять суд?

Задача 4.

Марычева, являясь собственницей двухкомнатной квартиры, в ноябре 2002 года заключила с Парамоновой договор пожизненного содержания с иждивением. Марычева была пожилым, больным человеком, совершенно не могла себя обслуживать и нуждалась в постоянном уходе. Парамонова первые два года постоянно оказывала Марычевой помощь в решении всех бытовых вопросов (покупала продукты, готовила пищу, водила в больницу и т.д.). Однако в январе 2004 года у Парамоновой родился внук, и она не могла больше уделять достаточно внимания Марычевой. Единственное, что она не забывала, это раз в неделю приносила Марычевой продукты.

В августе 2004 года Марычева обратилась в суд с требованием о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, так не получала от Парамоновой требуемый и необходимый для нее ежедневный уход и заботу.

Какое решение должен принять суд?

Задача 5.

А. Игнатъев в феврале 2006 года обратился в суд с иском к С. Никитиной о признании недействительным договора пожизненного содержания с иждивением, заключенного между ним и Н.В. Никитиным.

В обоснование своих требований истец указал, что Н.В. Никитиным обязательства по договору не исполнены, поскольку он умер 12.04.2004 г., т.е. раньше получателя ренты. Кроме того, истец просил признать сделку мнимой, поскольку она заключалась Н.В. Никитиным для получения квартиры только после его (А. Игнатъева) смерти.

В судебном заседании было установлено, что 12.10.1999 г. в соответствии с требованиями закона между А. Игнатъевым и Н.В. Никитиным был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, согласно которому А. Игнатъев передал принадлежащую ему 2-х комнатную квартиру Н.В. Никитину, а Н.В. Никитин обязался пожизненно полностью содержать А. Игнатъева, обеспечивая его одеждой, уходом, необходимой помощью, и сохранить в его бесплатном пожизненном пользовании указанную квартиру. Н.В. Никитин поселился вместе с А. Игнатъевым в его квартире и вел с ним совместное хозяйство. Н.В. Никитин исполнял все обязанности по договору. После смерти Н.В. Никитина обязанности по содержанию и уходу за А. Игнатъевым взяла на себя дочь Н.В. Никитина – С. Никитина, вступившая в права наследства.

Имеются ли основания для признания недействительным договора пожизненного содержания с иждивением?

Является ли смерть плательщика ренты основанием для расторжения договора пожизненного содержания с иждивением?

Какое решение должен принять суд?

Задача 6.

По нотариально удостоверенному договору купли - продажи от 19 января 2008 г. Ридель передала принадлежащую ей квартиру в доме 28 по пр. Кирова в г. Самаре Долотовой с условием пожизненного содержания продавца.

В июне 2008 г. Ридель обратилась в районный суд г. Самары с иском к Долотовой о расторжении вышеназванного договора, указав, что ответчик взятые на себя по договору обязательства по ее содержанию и уходу не выполняет.

В июле 2008 г. Ридель умерла.

В качестве правопреемника судом была допущена ее наследница по завещанию Рукавина.

Решением районного суда г. Самары договор купли - продажи квартиры с пожизненным содержанием, заключенный между Ридель и Долотовой, расторгнут.

В кассационной жалобе Долотова указала, что районный суд г. Самары исходил из ошибочного суждения о том, что спорные

правоотношения допускают правопреемство. Поскольку обязательства покупателя квартиры Долотовой по обеспечению ухода и содержанию продавца Ридель подлежали исполнению непосредственно в пользу последней, т.е. неразрывно были связаны с личностью Ридель, они прекратились вследствие ее смерти. Следовательно, к наследнице Ридель М.Н. не могло перейти ее право требования к Долотовой по предоставлению содержания и ухода, вытекающее из договора от 19 января 2008 г. и, соответственно, право требовать расторжения данного договора ввиду существенного нарушения его условий.

Можно ли согласиться с доводами, изложенными в кассационной жалобе?

Какое решение должен принять суд второй инстанции?

Задача 7.

К адвокату обратилась гражданка Ольгина с вопросом: «Можно ли считать договор пожизненной ренты заключенным с момента его нотариального удостоверения в случае, когда рентополучатель умер, не успев зарегистрировать договор в Управлении Федеральной регистрационной службы?»

Вы – в роли адвоката.

Задача 8.

25.11.2001 года между Медведевым (получатель ренты) и Николаевой (плательщик ренты) был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, согласно которому Медведев передал Николаевой принадлежащую ему 2-комнатную квартиру в г. Самаре, а Николаева обязалась пожизненно полностью содержать Медведева, обеспечивая его одеждой, уходом, необходимой помощью, и сохранить в его бесплатном пожизненном пользовании указанную квартиру. Николаева поселилась вместе с Медведевым в его квартире, вели совместное хозяйство. Николаева исполняла все обязанности, взятые по указанному договору. После смерти Николаевой 07.04.2007 обязанности по содержанию и уходу за Медведевым взяла на себя дочь Николаевой - Петрова, вступившая в права наследства. Медведевым после смерти Николаевой указанный договор пожизненного содержания не расторгался.

Зайцева (племянница Медведева) в сентябре 2008 года обратилась в суд с иском к Петровой о признании недействительным договора пожизненного содержания с иждивением, заключенного 25.11.2001 между Медведевым и Николаевой. В обоснование своих требований истица указала, что Николаевой обязательства по договору не исполнены, поскольку она умерла раньше получателя ренты, скончавшегося 28.06.2008. Кроме того, истица просила признать сделку мнимой, поскольку заключалась Николаевой для получения квартиры после смерти

Медведева. Опасаясь физической расправы со стороны Николаевой, Медведев заключил указанную сделку под давлением. Медведев сам себя обеспечивал, оплачивал коммунальные услуги. Впоследствии оформил завещание на свое имущество, в том числе и квартиру, являвшуюся предметом договора от 25.11.2001, на нее.

Является ли смерть плательщика ренты основанием для прекращения такого договора?

Имеются ли основания для признания договора недействительным?

Какое решение должен принять суд?

Задача 9.

Рюмина предъявила иск к Регистрационной службе (далее – Росрегистрация) о признании действительным договора от 13 июля 2006 г. о пожизненном содержании с иждивением своей бабушки Васечкиной, по условиям которого квартира, ранее принадлежавшая бабушке, перешла в ее собственность. Однако 18 июля 2006 г. Росрегистрация отказала в регистрации договора по той причине, что Васечкина умерла до момента обращения истицы за регистрацией. Решением суда от 8 июня 2007 г. в иске Рюминой отказано по тем основаниям, что государственная регистрация договора ренты не была произведена при жизни второй стороны, а после ее смерти регистрация договора стала невозможной.

Верное ли решение вынес суд?

ТЕМА 8. ДОГОВОР АРЕНДЫ: ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ (2 ЧАСА)

1. Понятие, значение и правовое регулирование договора аренды (имущественного найма). Виды договора аренды. Правовая природа арендных прав.

2. Стороны, форма и государственная регистрация договора аренды.

3. Содержание договора аренды (условие об объекте аренды; арендная плата: формы, размер и его изменение, порядок, условия и сроки внесения; условие о сроке договора).

4. Права и обязанности сторон. Перенаём. Последствия передачи арендодателем арендатору имущества с недостатками.

5. Содержание и возврат арендованного имущества. Судьба улучшений арендованного имущества.

6. Порядок и условия выкупа арендованного имущества.

7. Особенности прекращения договора. Досрочное расторжение договора по требованию сторон: основания, порядок, условия. Отказ от договора, заключенного на неопределенный срок.

8. Преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок. Возобновление договора на неопределенный срок. Сохранение договора в силе при изменении сторон.

Нормативные и правоприменительные акты:

1. Лесной кодекс РФ от 08.11.2006 № 200-ФЗ (глава 6) // СЗ РФ. 11.12.2006. № 50. Ст. 5278.

2. ФЗ от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ст. 9, 10) // СЗ РФ. 29.07.2002. № 30. Ст. 3018.

3. Земельный кодекс РФ от 28.09.2001 № 136-ФЗ (статья 22) // СЗ РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

4. ФЗ от 17.06.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 28.07.1997. № 30. Ст. 3594.

5. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.

6. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

7. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (пункт 22) // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5.

Дополнительная литература:

1. Ахметьянова З.А. Правовая природа арендных отношений // Юрист. 2006. № 2.

2. Богданова Е.Е. Перевод участником прав и обязанностей на себя в связи с нарушением преимущественного права // Актуальные проблемы правоповедения. Научно-теоретический журнал. 2004. № 3.

3. Васильева В.В. Договор аренды: юридические аспекты. М. : ГроссМедиа, РОСБУХ, 2007.

4. Дунаева Н.Ю. Проблемы практики применения законодательства, связанного с арендными отношениями // Вестник Арбитражного суда города Москвы. 2007. № 5.

5. Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. 1998. № 10.

6. Завидов Б.Д. Договор аренды в современном гражданском праве России // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2004.

7. Карасева С.Ю. Обзор практики рассмотрения федеральными арбитражными судами округов споров, возникающих из договоров аренды (за I квартал 2005 года) // Подготовлен для системы КонсультантПлюс.

8. Кузнецова Л. Преимущественное право аренды // Право и экономика. 2006. № 2.

9. Обзор практики рассмотрения федеральными арбитражными судами округов споров по ГК РФ за период с 01.01.2007 по 01.07.2007 года (раздел 3.4) // Подготовлен для системы КонсультантПлюс.

10. Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения // Юрист. 2006. № 4.

11. Сергеев А., Терещенко Т. Договор аренды имущества с правом выкупа // Корпоративный юрист. 2007. № 1.

12. Шапкина Г. Договор аренды. // Хозяйство и право. 2003. № 7.

13. Шевченко Е.Е. Вопросы расторжения договора аренды // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. № 2.

Задача 1.

Полное товарищество «Амурмагистраль» заключило договор с ООО «Транспортная организация «Дороги» об аренде двух грузовых автомобилей и гаража, часть которого должна была использоваться для стоянки автомобилей, а другая - под складское помещение.

Какой договор заключили стороны?

Каковы существенные условия данного договора?

Каковы требования к оформлению договора аренды и зависят ли они от предмета аренды?

Задача 2.

Предприниматель Филимонов заключил договор аренды пустующего гаража под склад скоропортящихся товаров с Хановым. Ханов гараж не передал, так как уехал в длительную командировку. Филимонов понес большие убытки, размещая прибывшую партию товара по разным точкам, при этом часть продукции была испорчена. После возвращения Ханова из командировки Филимонов потребовал от него возмещения убытков, причиненных неисполнением договора аренды.

Правомерно ли требование Филимонова к Ханову?

Задача 3.

ООО «Родничок» и ООО «Спецкомплект» 20.04.2006 г. заключили договор на аренду комплекта материалов и оборудования, необходимого для пуска производства, минерализации и розлива минеральной воды. В договоре стороны особо оговорили, что ООО «Спецкомплект» обязуется в течение 10 дней смонтировать и запустить оборудование и в течение

первого года эксплуатации ежемесячно проводить его диагностику, а ООО «Родничок» - в течение первого месяца использовать оборудование не более чем на 50% мощности, так как оно является новым и требуется время для запуска его на полную мощность.

Однако в связи с тем, что май выдался жарким, а минеральная вода широко востребованной, ООО «Родничок» в нарушение условий договора использовало оборудование на полную мощность.

ООО «Спецкомплект» обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Родничок» о расторжении договора аренды оборудования, возмещении убытков, причиненных в связи с расторжением договора аренды, и расходов на профилактический ремонт оборудования.

Какое решение должен принять суд?

Задача 4.

Морозов по договору аренды здания передал во временное владение и пользование предпринимателю Акимову здание сроком на 5 лет для использования под офис. В договоре стороны указали, что капитальный ремонт здания осуществляется за счет средств арендатора. По истечении 2-х лет Морозов обратился в суд с требованием о расторжении договора аренды в связи с невыполнением Акимовым капитального ремонта здания и взыскания с последнего суммы, необходимой для капитального ремонта.

Правомерно ли требование Морозова?

Задача 5.

Между ООО «Строймонтаж» и ОАО «Аврора» (собственник здания) был заключен договор, на основании которого ООО «Строймонтаж» получило право использовать крышу данного здания для размещения рекламы. В течение двух лет ООО устанавливало на крыше свои рекламные щиты и добросовестно исполняло обязательство по внесению платежей.

По истечении установленного срока действия этого договора ОАО «Аврора» отказало ООО «Строймонтаж» в заключении договора на новый срок, заключив аналогичный договор с индивидуальным предпринимателем Семеновым.

ООО «Строймонтаж» обратилось за консультацией к адвокату. Адвокат разъяснил, что заключенный между ним и собственником договор является договором аренды крыши здания, поэтому общество вправе на основании ст. 621 ГК РФ в судебном порядке перевести на себя права и обязанности по второму договору.

Согласны ли Вы с такой консультацией и квалификацией договора?

Задача 6.

Между ОАО «Арена» (арендодатель) и ЗАО «Нептун» (арендатор) был заключен договор аренды, предусматривающий ежеквартальное повышение арендодателем размера арендной платы путем ее индексации с учетом инфляции.

ЗАО «Нептун» обратилось в арбитражный суд с иском к ОАО «Арена» о признании недействительным данного условия договора в связи с противоречием его императивной норме п. 3 ст. 614 ГК РФ, устанавливающей возможность изменения размера арендной платы не чаще одного раза в год.

Арбитражный суд удовлетворил иск, указав, что условие договора, предусматривающее возможность ежеквартального изменения размера арендной платы, является ничтожным в силу ст. 168 ГК как не соответствующее закону.

Правильно ли поступил арбитражный суд?

Задача 7.

ООО «Орел» (арендатор) обратился в арбитражный суд с иском о признании недействительным дополнительного соглашения к договору аренды, в котором ставка арендной платы была определена сторонами в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте.

В обоснование заявленного требования истец ссылаясь на то, что такое определение размера арендной платы противоречит ст. 140 ГК РФ, согласно которой законным платежным средством является рубль, и ч. 3 ст. 614 ГК, так как влечет, по мнению ООО «Орел», более частое изменение размера арендной платы.

Какое решение должен вынести арбитражный суд?

Задача 8.

Индивидуальный предприниматель Юхимчук (арендатор) обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю Кулик (субарендатор) о взыскании в соответствии с договором субаренды здания неустойки за просрочку внесения арендной платы.

Суд первой инстанции признал подписанный сторонами договор субаренды здания незаключенным из-за отсутствия его государственной регистрации, в связи с чем в иске отказал.

Обжалуя решение суда в апелляционной инстанции, Юхимчук сослался на то, что договор субаренды является производным от договора аренды, не обладает самостоятельностью, заключается на срок, не превышающий срок договора аренды, дополнительно не обременяет вещные права собственника имущества, а поэтому не подлежит государственной регистрации.

Какое решение должен вынести суд апелляционной инстанции?

ТЕМА 9. ДОГОВОР ПРОКАТА. ДОГОВОР АРЕНДЫ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ (2 ЧАСА)

1. *Договор проката*: понятие, правовое регулирование, стороны.
2. Форма и содержание договора.
3. Права, обязанности и ответственность сторон договора проката.
4. *Аренда транспортных средств*: понятие, виды, правовое регулирование. Тайм-чартер. Бербоут-чартер.
5. Отличия договора аренды (фрахтования на время) транспортного средства с экипажем от договора аренды транспортного средства без экипажа:
 - 5.1. Обязанности сторон.
 - 5.2. Договоры с третьими лицами об использовании транспортного средства.
 - 5.3. Ответственность за вред, причиненный транспортному средству, и вред, причиненный транспортному средству и третьим лицам.

Нормативные и правоприменительные акты:

1. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.02.2001 № 24-ФЗ (глава X) // СЗ РФ. 12.03.2001. № 11. Ст. 1001.
2. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 31.03.1999 № 81-ФЗ (гл. X – XI) // СЗ РФ. 03.05.1995. № 18. Ст. 2207.
3. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.02.1997 № 60-ФЗ (ст. 104) // СЗ РФ. 24.03.1997. № 12. Ст. 1383.
4. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» // СЗ РФ. 15.01.1996. № 3. Ст. 140.

Дополнительная литература:

1. Баринов Н.А. Договор бытового проката. Саратов, 1980.
2. Вавилин Е.В. Аренда транспортных средств. Саратов, 2001.
3. Васильева В.В. Договор аренды: юридические аспекты. М. : ГроссМедиа, РОСБУХ, 2007.
4. Завидов Б.Д. Договор аренды в современном гражданском праве России // Подготовлен для системы Консультант Плюс.
5. Кабалкин А., Санникова Л. Договор проката // Российская юстиция. 2000. № 6.
6. Калпин А.Г. Договор аренды транспортных средств // Гражданское право. 2006. № 2.
7. Калпин А.Г. Чартер (природа, структура отношений, сопоставление со смежными морскими договорами). М., 1978.

8. Курноскина О.Г. Договоры на транспорте: образцы, рекомендации, комментарии. М. : Издательство «Альфа-Пресс», 2005.

9. Липавский В.Б. Тайм-чартер в системе договоров фрахтования // Транспортное право. 2005. № 3.

10. Мызров С.Н. Договор проката как разновидность договора аренды // Юрист. 2000. № 2.

11. Парций Я.Е. Комментарий к Закону РФ «О защите прав потребителей» (постатейный) // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2006.

12. Петрова Ю.А. Сборник транспортных договоров с комментариями // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2007.

13. Шутенко В.В. Аренда судов. СПб. : «Выбор», 2003.

Задача 1.

По договору проката индивидуальный предприниматель Викторov, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, предоставил Львову столовый и чайный сервизы за плату во временное владение и пользование сроком на 7 дней для сервировки свадебного стола. Взятую на прокат посуду Львов возвратил на 4 дня раньше срока. Однако при приемке сервизов Викторov обнаружил недостачу 2 тарелок и одной чашки и потребовал от Львова оплатить их стоимость. Последний отказался, но потребовал от Викторова вернуть ему часть арендной платы в связи с досрочным возвратом сервизов.

Вправе ли арендатор в одностороннем порядке расторгнуть договор проката?

Каковы последствия расторжения договора арендатором?

Разрешите спор.

Задача 2.

ООО «Газавтотрансстрой» обратилось в арбитражный суд с иском к крестьянскому (фермерскому) хозяйству Михайлова о расторжении договора аренды автотранспортного средства без экипажа, обязанности ответчика вернуть истцу три трактора МТЗ-82, о взыскании 132.880 рублей (задолженность по арендной плате и проценты за пользование чужими денежными средствами).

Ответчик предъявил встречный иск к ООО «Газавтотрансстрой» о взыскании убытков, причиненных передачей автомобиля ГАЗ-33021, автобуса КАВЗ, которые согласно условиям договора так же должны были быть переданы арендодателем.

Какое решение должен принять арбитражный суд?

Задача 3.

Индивидуальный предприниматель Игорев, намеревающийся заняться деятельностью по перевозке пассажиров, 01.02.2006 г. заключил с ООО «Транспортная компания Самара» договор аренды транспортного средства (микроавтобуса «Газель») без экипажа сроком на 1 год.

28.02.2006 г. Игорев заявил арендодателю о расторжении договора аренды транспортного средства в связи с тем, что не смог получить лицензию на осуществление пассажирских перевозок. Игорев также отказался платить арендную плату, объяснив тем, что он не совершил на микроавтобусе «Газель» ни одного выезда.

«Транспортная компания Самара» обратилась в суд с иском к индивидуальному предпринимателю Игореву о взыскании арендной платы за один месяц с 01.02.2006 г. по 28.02.2006 г. и убытков, вызванных досрочным расторжением договора.

Какое решение должен принять суд?

Задача 4.

По договору аренды транспортного средства с экипажем транспортная организация предоставила индивидуальному предпринимателю Громову грузовой автомобиль «Камаз» во временное владение и пользование для перевозки партии сельскохозяйственной продукции из Астрахани в Самару. На пути следования ночью шофер заснул за рулем и «Камаз» врезался в столб, поддерживающий телефонные и телеграфные провода, и снес его. У «Камаза» оказались поврежденными фара, крыло и кабина.

Транспортная организация потребовала от Громова оплаты ремонта автомобиля и возмещения стоимости работ по восстановлению телефонной и телеграфной связи, которые она оплатила по счетам ремонтной организации.

Правомерно ли требование транспортной организации к Громову?

Изменится ли решение задачи, если был заключен договор аренды транспортного средства без экипажа?

Задача 5.

ОАО «Домино» и морская компания ООО «Карибы», намеревающиеся заключить договор аренды морского судна для перевозки нескольких крупных партий груза, принадлежащего ОАО «Домино», обратились к нотариусу с просьбой о подготовке проекта договора и последующем удостоверении договора.

Вы в роли нотариуса. Разъясните сторонам:

Каковы существенные условия договоров тайм-чартера и бербоут-чартера?

Каковы права, обязанности и ответственность сторон?

Задача 6.

Между АО «Советы» (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем * Разбежиной (арендатор) был заключен договор аренды транспортного средства - трактора сроком на 1 год. По истечении 3 месяцев АО «Советы» заключило договор купли-продажи трактора, сданного в аренду, с ООО «Золушка».

Арендатор о смене собственника не был уведомлен ни новым, ни прежним собственником и уплачивал арендную плату арендодателю по договору.

ООО «Золушка» обратилось в арбитражный суд с иском к АО «Советы» о взыскании убытков.

Какое решение должен принять суд?

ТЕМА 10. ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ. ДОГОВОР АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЯ (2 ЧАСА)

1. *Договор аренды зданий и сооружений*: понятие, значение, форма, государственная регистрация и содержание. Здание, сооружение, строение, помещение: соотношение понятий. Проблема допустимости применения правил об аренде зданий и сооружений к аренде нежилых помещений.

2. Стороны договора, их права, обязанности и ответственность. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения.

3. Особенности аренды жилых помещений.

4. Особенности аренды земельных участков, в том числе находящихся в государственной (муниципальной) собственности.

5. Особенности аренды зданий и сооружений, находящихся в государственной (муниципальной) собственности.

6. Особенности аренды объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

7. *Договор аренды предприятия*: понятие, значение, форма, государственная регистрация и содержание.

8. Стороны договора, их права, обязанности и ответственность.

9. Судьба улучшений, внесенных арендатором в арендованное предприятие.

10. Механизм защиты прав кредиторов предприятия.

11. Особенности применения к договору правил о последствиях недействительности сделок, об изменении (расторжении) договора.

Нормативные и правоприменительные акты:

1. ФЗ РФ от 26.06.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (статьи 9,10) // СЗ РФ. 29.07.2002. № 30. Ст. 3018.

2. Ф3 от 24.05.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (глава X) // СЗ РФ. 01.07.2002. № 26. Ст. 2519.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 28.09.2001 № 136-ФЗ (статья 22) // СЗ РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

4. Ф3 от 17.06.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 28.07.1997. № 30. Ст. 3594.

5. Приказ Минюста РФ от 06.08.2004 № 135 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества» // БНА. 23.08.2004. № 34.

6. Постановление Правительства Самарской области от 23.11.2005 № 131 «Об утверждении методики расчета размера арендной платы за пользование имуществом Самарской области» // Волжская коммуна. 29.11.2005. № 225 (25529).

7. Постановление главы города Самары от 19.11.2003 года № 1334 «Об утверждении Методики определения размера арендной платы за пользование нежилыми помещениями в городе Самаре» // Самарская газета. 25.11.2003. № 223.

8. Приказ Комитета по управлению имуществом администрации города Самары от 08.12.2005 года № 1480 «Об индексации базовой ставки для расчета размера арендной платы за нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности» // Самарская газета. 13.12.2005. № 228(3284).

9. Постановление мэра городского округа Тольятти Самарской области от 11.08.2006 № 7248-1/п «Об утверждении Типового договора пользования частью, конструктивным элементом сооружения, являющегося собственностью городского округа Тольятти, и порядка расчета величины платы за пользование частью, конструктивными элементами муниципальных сооружений» // КонсультантПлюс.

10. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (пункт 22) // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5.

11. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

12. 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» // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.

13. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // Вестник ВАС РФ. 2000. № 7.

14. Постановление ФАС Поволжского округа от 26.04.2007 по делу № А65-38002/2005.

15. Решение Арбитражного суда Самарской области от 13.02.2007 № А55-17705/2006-33.

Дополнительная литература:

1. Ашихмин И.М. Аренда недвижимости. Анализ арбитражной практики разрешения споров (практическое пособие по применению гражданского и земельного законодательства РФ). М. : Рофэр, 2006.

2. Бондаренко Д.В. Заключение и регистрация договора аренды нежилых помещений // Право и экономика. 2006. № 3.

3. Владимирская А.С. Аренда жилых и нежилых помещений. М., 2001.

4. Губин Е.П., Чумакова О.В. Условия арендной платы в договоре аренды недвижимости // Вестник Арбитражного суда города Москвы. 2007. № 3.

5. Гришаев С.П. Здания и сооружения как объекты недвижимости // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2005.

6. Гришаев С.П. Предприятие // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2005.

7. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Земля: справочник собственника и арендатора. М. : ЗАО Юстицинформ, 2007.

8. Ерш А.В. Права арендатора на земельный участок при аренде зданий и иных сооружений // Юрист. 2000. № 7.

9. Ерш А.В. Особенности правового регулирования арендной платы в договоре аренды зданий и иных сооружений // Юрист. 2002. № 9.

10. Иванова Е.В. Аренда государственного имущества с правом выкупа // Право и экономика. 2004. № 8.

11. Певницкий С.Г. Аренда недвижимости: некоторые теоретические и практические аспекты // Правовые вопросы недвижимости. 2007. № 1.

12. Плешков Д.В. Комментарий практики Высшего Арбитражного Суда РФ // Закон. 2007. № 2.

13. Поваров Ю.С. Предприятие как объект гражданских прав. Самара, 2002.

14. Эрделевский А.М. Комментарий к Обзору практики разрешения споров, связанных с арендой (Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 года № 66) // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2007.

Задача 1.

В октябре 2006 года ООО «Люкс» обратилось в арбитражный суд с иском к Администрации города о понуждении заключить договор аренды нежилого встроенного помещения на новый срок. В обоснование иска указывалось, что истец с сентября 2004 года занимает указанные помещения по договору аренды от 01.10.2004 г., который по вине ответчика не прошел государственную регистрацию.

Ответчиком был заявлен встречный иск об освобождении встроенного нежилого помещения, так как договор не прошел государственную регистрацию и в соответствии с ч. 2 ст. 651 ГК РФ является недействительным

Какое решение должен принять арбитражный суд?

Задача 2.

01.03.2001 г. Комитетом по управлению имуществом и городской общественной организацией инвалидов был заключен договор аренды части здания сроком на 5 лет.

10.09.2006 г. Комитет по управлению имуществом (далее - истец) обратился в суд с иском к городской общественной организации инвалидов (далее - ответчик) о взыскании 98.870 рублей (задолженность по арендной плате и пени за просрочку платежа), а также о выселении ответчика из занимаемой им части здания в связи с истечением срока договора.

Ответчик иск не признал, указав, что 14.09.2006 г. долг по арендной плате был им полностью погашен, а договор, в связи с отсутствием возражений со стороны арендодателя, возобновлен со 02.03.2006 г. на неопределенный срок и на тех же условиях.

Какое решение должен принять суд?

Задача 3.

Между Комитетом по управлению имуществом (арендодатель) и ООО «Карина» (арендатор) был заключен договор от 01.09.2005 г. аренды нежилого помещения сроком на 5 лет с момента подписания договора для размещения детского творческого центра. Согласно договору ООО «Карина» обязалось ежемесячно, не позднее 10 числа каждого месяца, вносить арендную плату в размере, определенном договором.

В январе 2006 г. Комитет по управлению имуществом (истец) обратился в суд с иском к ООО «Карина» (ответчик) о взыскании 193.834 рублей (задолженность по арендной плате и пени за просрочку оплаты согласно п. 4.2.1 договора).

Ответчиком был заявлен встречный иск о признании ничтожным пункта 3.2 договора, устанавливающего размер арендной платы в сумме 200 рублей за 1 кв. м. в год. Требования мотивированы тем, что ставка

арендной платы установлена неверно, т.е. без учета состояния здания, места его расположения (на окраине города) и цели использования помещения.

Каков порядок определения арендной платы за пользование государственным и муниципальным имуществом?

Какое решение должен принять арбитражный суд?

Задача 4.

ООО «Стандарт» обратилось к ООО «Комбинат металлоизделий» с предложением об аренде временно простаивающего производственного комплекса - завода ЖБИ (в составе зданий, сооружений, передаточных устройств, машин, оборудования, производственного инвентаря и транспортных средств).

ООО «Стандарт» настаивало на обязательном проведении инвентаризации. ООО «Комбинат металлоизделий», не возражая против проведения инвентаризации, настаивал на проведении ее за счет арендатора. Между продавцом и покупателем производственного комплекса возник спор по поводу того, за чей счет должна быть проведена инвентаризация? Кто должен уведомить кредиторов предприятия? За чей счет будет проводиться регистрация договора и передача предприятия в аренду?

Разрешите возникший спор.

Задача 5.

ООО «Улыбка», арендующее студенческое кафе, по окончании срока аренды потребовало от арендодателя оплатить произведенные им улучшения и представило расчет стоимости материалов и работ по ремонту кухни, подсобных помещений, 2 залов и счет-фактуру на два 2 новых духовых шкафа, 1 холодильный шкаф, 18 столов и 60 стульев или продать кафе. Арендодатель отказался и от оплаты произведенных улучшений, и от продажи кафе.

ООО «Улыбка» обратилось в арбитражный суд с иском к арендодателю о взыскании стоимости произведенных улучшений.

Какое решение должен принять арбитражный суд?

Задача 6.

Между ООО «Виктория» (арендодатель) и ООО «Надежда» (арендатор) был заключен договор аренды здания, в котором срок его действия определен с 1 июня 2007 года по 31 мая 2007 года.

Арендодатель обратился в арбитражный суд с иском к арендатору о взыскании договорной неустойки за просрочку внесения арендных платежей.

ООО «Надежда», возражая против предъявленного требования, ссылаясь на то, что договорная неустойка не подлежит применению, так как подписанный с ООО «ВикторияЯ» договор аренды здания в силу ст. 651 ГК РФ является незаключенным в связи с отсутствием его государственной регистрации.

Арбитражный суд отказал в удовлетворении иска.

Правильно ли поступил арбитражный суд?

Задача 7.

Между ООО «Фантазия» (арендодатель) и предпринимателем Аксеновым (арендатор) был заключен договор аренды здания, согласно которому арендатор обязался ежемесячно вносить арендную плату, а также возмещать арендодателю расходы по уборке территории, прилегающей к арендуемому зданию. За просрочку платежа предусмотрена неустойка. Данное здание было передано предпринимателю по акту приема - передачи до заключения договора аренды и фактически использовалось им в течение этого времени. В договоре стороны установили, что его условия распространяются на отношения, возникшие с даты подписания ими акта приема - передачи здания.

В связи с ненадлежащим исполнением своих обязательств Аксеновым ООО «Фантазия» обратилось в арбитражный суд с иском к предпринимателю о взыскании задолженности по арендной плате, стоимости затрат по уборке территории и неустойки за просрочку платежа.

Возражая против заявленного иска, ответчик сослался на то, что требования истца относятся к периоду до заключения договора аренды, в связи с чем не подлежат удовлетворению.

Подлежат ли удовлетворению требования арендодателя? Если да, то - в каком объеме?

Задача 8.

ЗАО «Реал» (арендодатель) обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Милена» (арендатору) о признании договора аренды здания незаключенным и выселении ответчика из занимаемого здания. Разногласия возникли по поводу формулировки условия договора о размере арендной платы.

Ответчик полагал, что требование закона (п. 1 ст. 654 ГК РФ) сторонами соблюдено, поскольку в соответствии с пунктом 2.4 договора арендатор обязан в качестве арендной платы в установленные сроки оплачивать коммунальные и прочие целевые услуги.

Разрешите спор.

Задача 9.

В арбитражный суд обратился арендатор с иском об истребовании сданного ему в аренду нежилого помещения у лица, занимающего это помещение.

В обоснование искового требования истец сослался на то, что он как арендатор является титульным владельцем указанного помещения и в силу статей 301, 305 ГК РФ вправе истребовать его из чужого незаконного владения третьих лиц.

Арбитражный суд согласился с доводами истца и удовлетворил иск.

Правильно ли поступил суд?

Задача 10.

Комитет по управлению имуществом г. Самары (арендодатель) на основании ч. 2 ст. 619 ГК РФ обратился в арбитражный суд с иском к ЖСК-15 о расторжении договора аренды и выселении ответчика из занимаемого помещения.

В обоснование исковых требований комитет сослался на условие договора, согласно которому арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора аренды в случае однократного нарушения арендатором установленного договором срока внесения арендной платы.

Ответчик просил суд в иске отказать, считая, что упомянутое условие договора противоречит положениям п. 3 ч. 1 ст. 619 ГК РФ.

Решением суда в удовлетворении исковых требований отказано.

Истец в апелляционной жалобе настаивал на том, что спорное условие включено в договор в полном соответствии с требованиями ч.2 ст. 619 ГК.

Какое решение должен принять суд апелляционной инстанции?

Задача 11.

Индивидуальный предприниматель Кулагин обратился в арбитражный суд с иском о понуждении ООО «Ива» заключить договор аренды нежилого помещения.

При этом истец сослался на то, что фактически пользуется спорным помещением, оплачивает коммунальные услуги и вносит арендную плату, поэтому имеет преимущественное право на заключение договора аренды.

Основанием для обращения в суд послужило заключение ответчиком договора на аренду указанного помещения с акционерным обществом.

Арбитражный суд установил, что ООО «Ива» намеревался заключить договор аренды с предпринимателем и подготовил проект договора и расчет арендной платы, однако существенные условия договора не были согласованы сторонами. Поскольку предприниматель стороной по договору аренды не являлся, доводы о наличии у него преимущественного права на возобновление договора аренды необоснованны. С учетом изложенного суд отказал в иске.

Индивидуальный предприниматель намерен обжаловать решение суда первой инстанции и обратился за помощью к юристу.

Вы - в роли юриста.

Задача 12.

Арендатор обратился в арбитражный суд с иском к арендодателю о переводе на себя прав и обязанностей по договору аренды нежилого помещения, заключенному последним с другим лицом.

В обоснование заявленного требования истец сослался на передачу спорного помещения в пользование третьему лицу, в то время как в силу п. 1 ст. 621 ГК РФ у него имеется преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Поскольку спорное нежилое помещение было передано ответчиком третьему лицу в безвозмездное пользование в связи с осуществлением ими совместной деятельности, суд признал ссылку истца на ст. 621 ГК РФ необоснованной, а иск не подлежащим удовлетворению.

Верное ли решение принято судом?

ТЕМА 11. ДОГОВОР ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ (ЛИЗИНГА) (1 ЧАС)

1. Понятие лизинга и лизинговой деятельности.
2. Понятие договора финансовой аренды (лизинга). Правовое регулирование, значение и сфера применения договора. Формы лизинга.
3. Форма и содержание договора финансовой аренды (лизинга).
4. Субъекты лизинга и договора лизинга: их права и обязанности. Переход риска случайной гибели (порчи) имущества.
5. Права и обязанности арендодателя и арендатора по отношению к продавцу. Ответственность продавца и арендодателя перед арендатором.

Нормативные и правоприменительные акты:

1. Федеральный закон РФ от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» // СЗ РФ. 02.11.1998. № 44. Ст. 5394.
2. Закон Самарской области от 17.03.2000 № 10-ГД «О государственной поддержке субъектов лизинга в Самарской области» // Волжская коммуна. 22.03.2000. № 43-44.
3. Решение Арбитражного суда Самарской области от 02.02.2005 № А55-16719/03-40.

Дополнительная литература:

1. Анализ проблемных вопросов судебной практики, связанных с заключением и исполнением договора аренды (финансовый лизинг) // Вестник Арбитражного суда города Москвы. 2007. № 3.
2. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации «О финансовой аренде (лизинге)» (постатейный). М., 2005.
3. Боровинская Н.А., Комарова С.В. К вопросу о понятии договора лизинга // Юрист, 2000. № 9.
4. Иванов А.А. Договор финансовой аренды (лизинга): Учебно-практическое пособие. М., 2001.
5. Киндеева Е.А. Государственная регистрация договоров лизинга // ЭЖ-Юрист. 2006. № 23.
6. Павлодский Е.А. Лизинг как инструмент рыночных отношений: пути совершенствования // Журнал российского права. 2000. № 10.
7. Решетник И.А. Гражданско-правовое регулирование лизинга в РФ. Пермь, 1998.
8. Сидорова В., Байкова Т. Экономико-правовые проблемы российского лизинга // Бюллетень нотариальной практики. 2006. № 2.
9. Ситникова Е. Лизинг и суд. Некоторые вопросы судебной практики по спорам, вытекающим из договора лизинга // Бизнес-адвокат. 2001. № 24.
10. Харитоновна Ю.С. Договор лизинга: Комментарий гражданского законодательства Российской Федерации. М., 2002.
11. Эрделевский А.М. Новое в законодательстве о лизинге // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2002.

Задача 1.

Коммерческий банк «Альфа» и хладокомбинат № 1 заключили договор финансовой аренды (лизинга) холодильного оборудования. Во исполнение договора лизинга банк заключил договор поставки холодильного оборудования с ОАО «ММЗ», по условиям которого холодильное оборудование предоставлялось хладокомбинату во временное владение и пользование.

Через 3 месяца эксплуатации холодильное оборудование вышло из строя. Хладокомбинат предъявил претензию ОАО «ММЗ» о замене оборудования. ОАО «ММЗ» ответило отказом, мотивируя отказ отсутствием договорных отношений между ОАО «ММЗ» и хладокомбинатом. Тогда хладокомбинат требования о замене оборудования предъявил КБ «Альфа». Банк также отказал в удовлетворении требований, но по мотиву того, что банк не является продавцом оборудования и соответственно не несет ответственность за его качество.

Как следует поступить хладокомбинату?

Задача 2.

20.09.2006 г. ОАО «Норильская лизинговая компания» (лизингодатель) обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Разведочно-эксплуатационное предприятие» (лизингополучатель) о взыскании 825 000 рублей (долга по лизинговым платежам и процентов за пользование чужими денежными средствами).

Судом было установлено, что лизингодатель и лизингополучатель заключили договор лизинга от 25.01.2006 о приобретении лизингодателем в собственность у ОАО «Промтрактор» (продавца) бульдозера-рыхлителя и передаче его во временное владение и пользование лизингополучателю. На основании указанного договора продавец должен был не позднее 06.02.2006 г. передать лизингополучателю новый бульдозер. Право владения и пользования бульдозером согласно условиям договора возникает у лизингополучателя с момента его передачи.

Однако приобретенный и оплаченный лизингодателем бульдозер-рыхлитель продавец передал лизингополучателю только 27.03.2006 г.

Каковы последствия просрочки передачи продавцом имущества, приобретенного лизингодателем?

Кто и кому вправе предъявить требования, связанные с просрочкой передачи лизингового имущества?

С какого момента лизингополучатель должен вносить лизинговые платежи, если требуемое имущество он получил от продавца значительно позднее указанного в договоре срока?

Какое решение должен принять суд?

Задача 3.

По договору от 20.10.2006 ООО «Титаник» (лизингодатель) обязалось передать ООО «Зевс» (лизингополучатель) во временное владение и пользование для размещения офиса нежилое помещение, приобретенное им по договору купли-продажи от 15.10.2006 у индивидуального предпринимателя Михайлова. Согласно условиям договора от 20.10.2006 ООО «Зевс» обязалось по окончании срока лизинга приобрести помещение в собственность на основании договора купли-продажи.

Стороны договора обратились в Регистрационную службу, которая отказала в государственной регистрации договора от 20.10.2006, ссылаясь на ст. ст. 4, 15 Федерального закона «О финансовой аренде (лизинге)». В своем отказе Регистрационная служба также указала: «Поскольку ООО «Титаник» передало в пользование ООО «Зевс» с правом выкупа недвижимое имущество, уже приобретенное им ранее по договору купли-продажи от 15.10.2006, то при таких условиях спорный договор не является договором лизинга».

ООО «Зевс» обратилось в суд с иском к Регистрационной службе о признании незаконным отказа в государственной регистрации договора

финансовой аренды и обязанности ответчика провести государственную регистрацию договора.

Какое решение должен принять суд?

Задача 4.

Между ОАО «Комбинат Карпаты» (лизингополучатель) и ООО «Автолизинг» (лизингодатель) заключен договор, по которому ООО «Автолизинг» обязался приобрести у указанного ОАО «Комбинат Карпаты» продавца транспортные средства, определенные в приложении к договору, и предоставить их в пользование акционерному обществу на срок до 5 лет, а «Комбинат Карпаты» - оплачивать лизинговые платежи в соответствии с установленным графиком. Кроме того, условиями договора предусмотрено, что любая из сторон вправе требовать расторжения договора в случае, если продавец по любой причине оказался не в состоянии поставить транспортные средства лизингополучателю.

Лизингополучатель своевременно перечислил денежные средства, однако лизингодатель свою обязанность по предоставлению предусмотренных договором транспортных средств не исполнил: из пяти транспортных средств, предусмотренных договором, ООО «Автолизинг» передало ОАО «Комбинат Карпаты» только два. Продавец транспортных средств был выбран лизингодателем самостоятельно.

ОАО «Комбинат Карпаты» обратилось в суд с иском к ООО «Автолизинг» о расторжении договора лизинга транспортных средств, взыскании долга и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Ответчик иск не признал, ссылаясь на вину продавца (отсутствие транспортных средств у последнего).

Решением суда иск удовлетворен в полном объеме.

Верное ли решение принято судом?

Задача 5.

Между ООО «Люкс» (лизингополучатель) и ЗАО «Авто Лизинг» (лизингодатель) был заключен договор, в соответствии с которым ЗАО «Авто Лизинг» принял на себя обязательство приобрести для ООО «Люкс» в собственность легковой автомобиль у определенного им продавца и предоставить это имущество лизингополучателю за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей.

Согласно условиям договора выбор продавца осуществляется ООО «Люкс», а арендодатель не отвечает за недостатки товара.

После передачи автомобиля ООО «Люкс» обнаружило недостатки в переданном товаре и обратилось в суд с иском к ЗАО «Авто Лизинг» о расторжении договора лизинга, взыскании долга и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Какое решение должен вынести суд?

Вправе ли стороны исключить в договоре ответственность арендодателя за недостатки переданного товара?

Изменится ли решение задачи, если бы выбор продавца осуществлялся ЗАО «Авто Лизинг»?

ТЕМА 12. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (2 ЧАСА)

1. Понятие и виды договора найма жилого помещения. Договор аренды жилого помещения.

2. Понятие, предмет и форма договора коммерческого найма жилого помещения. Соотношение с договором социального найма.

3. Субъекты договора коммерческого найма.

4. Права и обязанности сторон по договору коммерческого найма.

5. Срок в договоре коммерческого найма.

6. Особенности оплаты по договору коммерческого найма.

7. Правовое положение граждан, постоянно проживающих с нанимателем.

8. Прекращение договора коммерческого найма.

9. Общая характеристика договора социального найма: понятие, субъекты, особенности содержания.

Нормативные и правоприменительные акты:

1. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I) ст. 14.

2. ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» от 29.12.2004 № 189-ФЗ // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть I) ст. 15.

3. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 № 25 // СЗ РФ. 2006. № 5 ст. 546.

4. Закон Самарской области «О жилище» от 05.07.2005 № 139-ГД // Волжская коммуна. 07.07.2005. № 124.

5. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащем сносу» от 28.01.2006 № 47 // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

6. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» от 21.05.2005 № 315 // СЗ РФ. 2005. № 22. ст. 2126.

7. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту

пробывания и по месту жительства в пределах РФ и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию» от 17.07.1995 № 713 // СЗ РФ. 1995. № 30. Ст. 2939.

Дополнительная литература:

1. Богданов Е.В. Право на жилище. Мн. : Университетское, 1990.
2. Грудцына Л.Ю. Особенности пользования гражданами жилыми помещениями // Адвокат. 2005. № 10.
3. Грудцына Л.Ю. Заключение, изменение и расторжение договора социального найма жилого помещения // Адвокат. 2005. № 11.
4. Гетман Е.С. Наем жилого помещения // ЭЖ- Юрист. 2005. № 27.
5. Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / под ред. И.Б. Мартковича. М. : Юрист, 1997.
6. Комментарий к Жилищному кодексу РФ / под ред. О.А. Городова М.: Проспект, 2005.
7. Крашенинников П.В. Жилищное право. М. : Статут, 2005.
8. Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. М. : Проспект, 2005.
9. Литовкин В.Н. Общественная система удовлетворения жилищных потребностей граждан // Жилищное право. 2004. № 1 .
10. Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. 2003. № 2 .
11. Титов А.А. Конституционные и законодательные основы права граждан на жилище // Жилищное право. 2001. № 3.
12. Филимонов С.Л. Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. М. : МЦФЭР, 2005.
13. Чечулина И. Коммерческий наем жилых помещений // Российская юстиция. 1998. № 7.
14. Шешко Г.Ф. Договор жилищного найма: возникновение и прекращение отношений по пользованию жилыми помещениями // Жилищное право. 2006. № 7.

Задача 1.

Кротова заключила краткосрочный договор (10 мес.) найма жилого помещения с собственником приватизированной квартиры Мальцевым, в которую вселилась вместе с супругом и двумя детьми. В связи с истечением срока договора, а также болезнью Кротовой договор был перезаключен на новый срок (11 мес.), нанимателем по которому стал выступать супруг Кротовой, а Кротова была внесена в список лиц, постоянно проживающих с нанимателем. По истечении срока второго договора наймодатель предложил семье Кротовых освободить помещение,

на что Кротов возразил, ссылаясь на то, что он имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

Кротов обратился в юридическую консультацию.

Вы - в роли юриста.

Задача 2.

Сидоров заключил договор коммерческого найма жилого помещения с Григорьевым, затем зарегистрировался как индивидуальный предприниматель и занялся изготовлением глиняной посуды в занимаемом по договору жилом помещении. В процессе этой деятельности он мешал нормальному проживанию соседей (повышенный шум, запахи лакокрасочных изделий и т.д.). На замечания соседей Сидоров не реагировал. Сосед Сидорова – Мотин обратился в суд с иском о выселении Сидорова в связи с тем, что он систематически нарушает права и интересы соседей и использует жилое помещение не по назначению. Сидоров возражал, ссылаясь на то, что законодательство допускает использование жилых помещений для индивидуальной предпринимательской деятельности.

Какое решение должен вынести суд?

Задача 3.

Между Зорловым и Крохиным был в устной форме заключен договор коммерческого найма 1-комнатной квартиры сроком на 3 года. Стороны договорились о внесении платы в размере 7 тысяч руб. ежемесячно.

Через 3 месяца после заключения договора наймодатель Зорлов потребовал от нанимателя Крохина дополнительно оплатить все коммунальные услуги. Крохин возражал против изменений условий договора и обратился к адвокату.

Вы - в роли адвоката.

Задача 4.

Сонин заключил с собственником 3-комнатной квартиры жилой площадью 67 кв. м. Зоринным договор коммерческого найма сроком на 4 года. Через 3 месяца после заключения договора Сонин вселил в указанную квартиру в качестве временного жильца свою мать, приехавшую из деревни на 4 месяца, и жену в качестве постоянно проживающего лица, о чем уведомил наймодателя. Зорин возразил против увеличения числа жильцов.

Разрешите сложившуюся ситуацию.

Задача 5.

Лосев проживал со своей семьей по договору коммерческого найма в трехкомнатной квартире. Договор заключен сроком на 4 года. Через 2 года

после заключения договора собственник Кожухов решил сделать в квартире ремонт: наклеить новые обои, поставить пластиковые окна, застеклить лоджию. Наниматель Лосев возражал против проведения ремонта, так как в семье маленькие дети и ремонт будет мешать их нормальному проживанию в квартире, они могут заболеть, им будет затруднительно готовить уроки к школе и предложил произвести ремонт после истечения срока договора.

Разрешите сложившуюся ситуацию.

Задача 6.

Бунтову принадлежала на праве собственности 1-комнатная квартира площадью 30 кв.м., в которой он постоянно проживал. Из сельской местности к нему приехала сестра с целью поступления в институт. Бунтов решил найти и оплатить ей квартиру для проживания. Через две недели после приезда сестры Бунтов нашел подходящую однокомнатную квартиру.

Какой договор должен заключить Бунтов?

Задача 7.

Семья Рудневых, занимающая 2-комнатную квартиру по договору коммерческого найма, вселила в занимаемое ею жилое помещение Сергееву - сестру Рудневой. После вселения Рудневые и Сергеева заключили между собой соглашение о том, что несут солидарную ответственность по договору коммерческого найма и известили наймодателя Демидова. Наймодатель не согласился с такими изменениями по договору коммерческого найма, ссылаясь на то, что необходимо его согласие.

Разрешите сложившуюся ситуацию.

ТЕМА 13. ДОГОВОР БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ССУДЫ) (1 час)

1. Понятие и правовое регулирование договора ссуды.
2. Особенности субъектного состава договора ссуды.
3. Форма и государственная регистрация договора ссуды.
4. Содержание договоры ссуды.
5. Права и обязанности сторон. Предоставление вещи в пользование, содержание вещи, риск случайной гибели (повреждения) вещи.
6. Особенности ответственности сторон, в том числе за недостатки вещи, за вред, причиненный третьему лицу в результате использования вещи.
7. Особенности прекращения договора ссуды. Досрочное расторжение договора. Отказ от договора.

Нормативные и правоприменительные акты:

26.ФЗ от 24.05.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» (статья 56) // СЗ РФ. 01.07.2002. № 26. Ст. 2519.

27.Земельный кодекс РФ от 28.09.2001 № 136-ФЗ (статья 24) // СЗ РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

28.ФЗ от 24.06.1997 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (статья 40) // СЗ РФ. 20.07.1998. № 29. Ст. 3400.

Дополнительная литература:

28.Исрафилов И. Безвозмездное пользование недвижимым имуществом // Законность. 2000. № 12.

29.Косоруков А.А. Безвозмездное пользование жилыми помещениями // Журнал российского права. 2006. № 10.

30.Кабалкин А. Договор безвозмездного пользования // Российская юстиция. 1997. № 10.

Задача 1.

Между Комитетом по управлению имуществом и Областной организацией «Союз писателей России» был заключен договор безвозмездного пользования нежилыми помещениями сроком на пять лет.

По окончании срока действия договора Областная организация «Союз писателей России» продолжала пользоваться нежилыми помещениями, Комитет по управлению имуществом не возражал. Через год после истечения срока действия договора Комитет по управлению имуществом направил уведомление об отказе от договора безвозмездного пользования и его расторжении в одностороннем порядке. Однако Областная организация «Союз писателей России» отказалась освободить занимаемое помещение в указанный в уведомлении срок – 10 рабочих дней.

Правомерны ли действия Областной организации «Союз писателей России»?

Как следует поступить Комитету по управлению имуществом?

Задача 2.

Между предпринимателем Игнатъевой и ЖСК был подписан договор на передачу в пользование помещения под оптово-розничный магазин товаров повседневного спроса. Через три года на общем собрании членов ЖСК было принято решение о заключении договора о пользовании помещением на измененных условиях: вход для покупателей в магазин со стороны подъезда закрыть и повысить размер арендной платы в два раза.

Заклучить договор на новый срок на предложенных условиях предприниматель отказалась.

Разрешите возникший спор.

Задача 3.

Приказом руководителя ООО «Солидарность» Миронову был передан в соответствии с его письмом автомобиль ВАЗ-21214, государственный номер О528ЕС63, для проведения эксплуатационных испытаний в дорожных условиях. Автомобиль передан по акту на срок до окончания испытаний.

По истечении установленного срока ООО «Солидарность» предложило Миронову вернуть автомобиль, но получило отказ в связи с тем, что он утратил автомобиль в результате кражи.

Учитывая невозможность возвращения автомобиля, ООО «Солидарность» обратилось в суд с иском о взыскании с Миронова рыночной стоимости переданного автомобиля.

Какое решение должен принять суд?

Задача 4.

Комитет по управлению коммунальным имуществом передал учебному комбинату на срок 11 месяцев по договору аренды недвижимое имущество. Ранее это помещение было предоставлено в пользование сроком на 10 лет государственному университету.

Учебный комбинат предъявил иск к государственному университету об устранении препятствий в пользовании нежилыми помещениями и освобождении занимаемых нежилых помещений.

Какое решение должен принять суд?

Задача 5.

Между Комитетом по управлению государственным имуществом (далее – Комитет) и Общественной организацией «Федерация спортивной борьбы» (далее - Общественная организация) был заключен договор о передаче в безвозмездное пользование недвижимого имущества на срок пять лет.

Через пять месяцев в ходе проверки были выявлены нарушения: нежилые помещения занимали посторонние организации.

В связи с этим Комитет направил письмо, в котором предложил Общественной организации в тридцатидневный срок с момента получения уведомления расторгнуть договор безвозмездного пользования нежилым помещением, освободить объект недвижимости и сдать его балансодержателю. Требование о расторжении договора безвозмездного пользования было оставлено без ответа.

Это обстоятельство явилось основанием для обращения Комитета в суд с иском, в котором истец просил расторгнуть договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом, обязать ответчика возвратить объект недвижимости - путем его выселения из занимаемого помещения.

Какое решение должен принять суд?

ТЕМА 14. ДОГОВОР ПОДРЯДА: ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ДОГОВОР БЫТОВОГО ПОДРЯДА (3 ЧАСА).

1. *Договор подряда*: понятие, отличительные признаки и виды. Отграничение от смежных договоров (договоров купли-продажи, возмездного оказания услуг, участия в долевом строительстве, трудового договора).

2. Форма и содержание договора. Предмет договора (дискуссии относительно его определения). Цена работы, порядок ее определения и изменения. Сроки начала и окончания работ, промежуточные сроки.

3. Стороны договора подряда.

4. Права и обязанности сторон.

5. Исполнение договора подряда. Выполнение работ иждивением подрядчика. Выполнение работ из материалов заказчика. Порядок оплаты работы. Экономия подрядчика. Содействие заказчика. Последствия неисполнения заказчиком встречных обязанностей по договору. Порядок приемки заказчиком выполненной работы.

6. Последствия некачественного выполнения работы. Сроки обнаружения ненадлежащего качества результата работы. Давность по искам о ненадлежащем качестве работ.

7. Прекращение договора. Отказ заказчика и подрядчика от исполнения договора: случаи, условия, последствия. Последствия прекращения договора до приемки результата работы.

8. *Договор бытового подряда*: понятие, правовое регулирование и сфера применения.

9. Особенности субъектного состава.

10. Права, обязанности и ответственность сторон. Последствия неявки заказчика за получением результата работы.

Нормативные и правоприменительные акты:

1. ФЗ от 15.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» // СЗ РФ. 31.12.2002. № 52 (ч. 1). Ст. 5140.

2. Воздушный кодекс РФ от 19.02.1997 года № 60-ФЗ (глава XVI) // СЗ РФ. 24.03.1997. № 12. Ст. 1383.

3. Закон РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» (глава III) // СЗ РФ. 15.01.1996. № 3. Ст. 140.

4. Постановление Правительства РФ от 15.08.1997 № 1025 «Об утверждении Правил бытового обслуживания населения в Российской Федерации» от 15.08.1997 № 1025 // СЗ РФ. 25.08.1997. № 34. Ст. 3979.

5. Постановление Пленума ВС РФ от 02.09.1994 № 7 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» // РГ. 26.11.1994. № 230.

6. Постановление ФАС Поволжского округа от 18.04.2006 № А72-6786/05-24/349.

Дополнительная литература:

1. Баринов Н.А. Договор бытового подряда. Саратов, 1980.

2. Брагинский М.И. Договор подряда и подобные ему договоры. М., 1999.

3. Гуляева И.Н. Защита прав потребителей в вопросах и ответах: типовые ситуации и примеры. М. : Омега-Л, 2007.

4. Дедиков С. Коварство публичного договора // Бизнес-адвокат. 2002. № 1.

5. Завидов Б.Д. Основные и специфические особенности общих положений договора подряда (комментарий) // Подготовлен для КонсультантПлюс, 2002.

6. Мищенко Е.А. Публичный договор бытового подряда // Юрист. 2003. № 7.

7. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ «Некоторые вопросы практики применения Закона РФ «О защите прав потребителей» // БВС РФ. 1993. № 9

8. Парций Я.Е. Комментарий к Закону РФ «О защите прав потребителей» (постатейный) // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2006.

9. Романец Ю.В. Разграничение договоров подряда и купли-продажи // Законодательство. 1999. № 9.

10. Эрделевский А.М. Общие положения о подряде // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2001.

11. Эрделевский А.М. Трудовой и гражданско-правовой договор: сходство и различия // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2003.

Задача 1.

Гражданин Гаврилин заключил договор бытового подряда с ООО «Лера» на выполнение работ по химической чистке пальто. После проведённой чистки изделие потеряло прежний размер и цвет.

Какие права в этом случае имеет Гаврилин?

Задача 2.

Гражданка Канина заказала пошив пальто у гражданки Клементьевой, работающей на дому. Уже после второй примерки Канина поняла, что исправить перекошенную спинку изделия возможно только при условии перекроя. В результате пальто становилось короче на 15 см. Канина потребовала от Клементьевой возмещения стоимости потраченной ткани, стоимости проезда, затраченного на 2 примерки, и компенсации морального вреда. Клементьева выполнить требования Каниной отказалась, ссылаясь на то, что, во-первых, между ними не заключался договор бытового подряда в письменной форме, во-вторых, Закон о защите прав потребителей, на который ссылается Канина, к данным отношениям не применяется, поскольку портниха не зарегистрирована в качестве индивидуального предпринимателя.

Кто прав в данном споре?

Задача 3.

Между гражданином Мишиным и ООО «Сирена» был заключен договор, в соответствии с которым общество обязалось разработать проект системы сигнализации и установки видео камер по периметру его дома и произвести эти работы. В договоре обозначена общая цена заказа, сроки выполнения работ отсутствуют.

Мишин внёс аванс в размере 30 тыс. руб. После подготовки проекта ООО «Сирена» представило заказчику смету и по устной договоренности с ним начало прокладывать провода. Через несколько дней Мишин отказался утверждать смету и заявил, что некоторые элементы системы могут быть заменены на более современные и дешевые, о чем он узнал у других специалистов. ООО «Сирена» отказалось менять проект, т.к. никогда не работало с другим оборудованием, и отказалось продолжать работу.

Мишин направил в ООО «Сирена» претензию, в которой потребовал вернуть ему аванс, а также выплатить неустойку в связи нарушением сроков исполнения заказа.

Представитель ООО «Сирена» обратился за консультацией к юристу с просьбой разъяснить, какие последствия могут наступить для общества, если они откажутся возвращать требуемую сумму заказчику?

Вы – в роли юриста.

Можно ли квалифицировать указанный договор в качестве договора бытового подряда?

Является ли данный договор заключенным?

Возможно ли применение к данным отношениям законодательства о защите прав потребителей?

Задача 4.

Индивидуальный предприниматель - столяр Червяков 30.12.2006 года сделал входную дверь в квартиру гражданки Бондаревой. При этом вопреки установившейся традиции, а также санитарным нормам и правилам дверь была устроена так, что открывалась не внутрь, а наружу.

Спустя некоторое время Бондарева поняла, что дверью неудобно пользоваться и 12.01.2008 года подала на предпринимателя в суд, требуя, чтобы он за свой счет развернул дверь в нужном направлении, а также компенсировал ей моральный вред, причиненный данной дверной аномалией.

Предприниматель возражал: якобы его заказчица, зная о нарушении санитарных норм и правил, тем не менее согласилась, чтобы дверь открывалась наружу; к тому же, по мнению Червякова, был пропущен срок исковой давности.

Какое решение должен принять суд?

Задача 5.

Гражданка Зайцева 01.02.2007 года отдала в ремонт сапоги индивидуальному предпринимателю Крылову. Обратившись через несколько дней, она узнала, что киоск ремонта обуви сгорел.

Зайцева обратилась в суд с иском о возмещении ущерба в размере 10 тыс. руб. Ссылаясь на ст. 35 Закона о защите прав потребителей, истица потребовала возмещение двукратной стоимости сапог, купленных ею 15.02.2005 г. (кассовый чек был приложен).

Какое решение должен вынести суд?

Вправе ли Зайцева заявлять и иные требования?

Задача 6.

В редакцию журнала «Домашний адвокат» пришло 2 письма:

1) от Марины Веденеевой с вопросом: «Какую информацию о работе, выполняемой по договору подряда, должен предоставлять подрядчик потребителю? Имеются ли какие-либо санкции за ее непредоставление?»

2) от Антона Притыкина с вопросом: «Вправе ли потребитель, предъявляя исполнителю в связи с обнаружением недостатков выполненной работы требование о расторжении договора на выполнение работ, одновременно потребовать от исполнителя возврата уплаченных во исполнение договора сумм (например, уплаченную стоимость заказа по договору о выполнении работ)?»

Дайте письменный ответ авторам писем.

ТЕМА 15. ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА. ДОГОВОР ПОДРЯДА НА ВЫПОЛНЕНИЕ ПРОЕКТНЫХ И ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ.

ПОДРЯДНЫЕ РАБОТЫ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД (4 ЧАСА).

1. *Договор строительного подряда*: понятие и сфера применения. Отграничение от договора участия в долевом строительстве.

2. Особенности регулирования выполнения строительных работ для удовлетворения личных потребностей. Допустимость применения правил о строительном подряде к работам по капитальному и текущему ремонту зданий и сооружений. Отграничение от договора участия в долевом строительстве.

3. Форма и содержание договора строительного подряда. Условие о предмете договора и его определение. Техническая документация и смета: содержание, правовое значение, внесение изменений. Сроки выполнения работ. Цена и порядок оплаты.

4. Субъекты договора. Структура договорных связей (система генерального подряда, множественность лиц на стороне подрядчика и др.).

5. Права, обязанности и ответственность сторон. Страхование объекта строительства. Сотрудничество сторон.

6. Сдача и приемка работ по договору строительного подряда.

7. Консервация строительства: понятие, основания, последствия.

8. *Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ*: понятие, сфера применения; форма и содержание; стороны, их права, обязанности и ответственность.

9. *Подрядные работы для государственных и муниципальных нужд*: понятие государственных и муниципальных нужд и виды работ, выполняемых по государственному контракту.

10. Государственный контракт на выполнение подрядных работ: понятие и правовое регулирование; основания и порядок заключения, изменения, расторжения.

11. Стороны государственного контракта, их права, обязанности и ответственность.

Нормативные и правоприменительные акты:

1. ФЗ от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» // СЗ РФ. 25.07.2005. № 30 (ч. 1). Ст. 3105.

2. ФЗ от 22.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

3. Градостроительный кодекс РФ от 22.12.2004 № 190-ФЗ // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

4. ФЗ от 15.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» // СЗ РФ. 31.12.2002. № 52 (ч. 1). Ст. 5140.

5. ФЗ от 18.10.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ. 20.11.1995. № 47. Ст. 4473.

6. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (глава III) // СЗ РФ. 15.01.1996. № 3. Ст. 140.

7. Постановление Правительства РФ от 14.08.1993 № 812 «Об утверждении Основных положений порядка заключения и исполнения государственных контрактов (договоров подряда) на строительство объектов для федеральных государственных нужд в Российской Федерации» // Российские вести. 31.08.1993. № 167.

8. Постановление Правительства Самарской области от 17.02.2006 № 17 «О реализации Федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» // Волжская коммуна. 28.02.2006. № 34(25587).

9. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // Вестник ВАС РФ. 2000. № 3.

10. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.07.2000 № 56 «Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве» // Вестник ВАС РФ. 2000. № 9.

11. Постановление ФАС Поволжского округа от 06.03.2007 по делу № А12-30674/04-С16.

12. Постановление ФАС Поволжского округа от 18.01.2007 по делу № А55-3483/06.

13. Постановление ВАС РФ от 25.07.2006 № 4405/06 // Вестник ВАС РФ. 2006. № 11.

Дополнительная литература:

1. Бербеков А.Х. Проблемы определения качества результата работ по договору строительного подряда // Нотариус. 2007. № 4.

2. Гудкова Н.К. Обзор рассмотрения федеральными арбитражными судами округов споров, связанных с договором строительного подряда (октябрь, ноябрь, декабрь 2006 года) // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2007.

3. Еналеева И.Д., Сальникова Л.В. Строительная деятельность: новое в практике, правовой регламентации // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2005.

4. Ершов О.Г. К вопросу о субъекте ответственности за причинение вреда третьим лицам при консервации строительства // Юрист. 2007. № 10.

5. Ершов О.Г. Об удержании подрядчиком результата работ по договору строительного подряда // Законы России: опыт анализ, практика. 2008. № 4.

6. Зиганшин Р.Ф. Особенности правового регулирования договора строительного подряда на капитальный ремонт // Юрист. 2007. № 12.

7. Каменков В.С. Значение, понятие и сфера применения договора строительного подряда // Бюллетень нотариальной практики. 2007. № 2.

8. Позднышева Е.В. Возмещение убытков в виде упущенной выгоды, причиненных нарушением обязательств по договору строительного подряда // Цивилист. 2006. № 3.

9. Фаршатов И. Организационно-правовые предпосылки договора строительного подряда // Хозяйство и право. 2002. № 9.

10. Юшкевич С.П. Договор строительного подряда. М., 2002.

Задача 1.

Администрацией г. Сызрань было издано распоряжение о проведении реконструкции ветхого строения с последующей передачей здания в аренду ООО «Фрегат» для размещения в нем банка. Производителем работ указано общество при условии заключения договора строительного подряда, проект которого общество должно было представить в месячный срок.

Не представив проект договора, ООО «Фрегат» приступило к реконструкции здания. Администрация отказалась принять выполненные работы и оплатить их, ссылаясь на то, что проект договора не был представлен обществом в течение года. В связи с этим администрация отменила названное распоряжение и приняла решение о размещении в упомянутом здании магазина и передаче его другому подрядчику - будущему владельцу.

ООО «Фрегат» обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с администрации города стоимости работ по реконструкции здания, выполненных до заключения договора с другим подрядчиком.

Вправе ли был истец начинать реконструкцию здания без договора только на основании административного акта?

Обоснованно ли отказалась администрация принять выполненные работы и оплатить их?

Подлежит ли удовлетворению требование ООО «Фрегат»?

Задача 2.

19.02.2006 ООО «Мастер» (подрядчик) и ООО «Веста» (заказчик) подписали договор подряда на выполнение работ по капитальному ремонту офисных помещений ООО «Веста» общей площадью 437 кв. м. Подрядчик 27.02.2006 г. приступил к работе, 01.07.2006 г. сдал готовый объект заказчику и предъявил счет за выполненные работы, согласно

установленным им на данные виды работ тарифам. Все работы были выполнены в соответствии со строительными правилами и нормами.

ООО «Веста» отказалось от оплаты работ, указав, что договор строительного подряда не был заключен, так сторонами не были согласованы условия о цене и сроках выполнения работ по капитальному ремонту.

ООО «Мастер» обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Веста» о взыскании стоимости выполненных работ и процентов за пользование чужими денежными средствами за все время просрочки оплаты работ по капитальному ремонту офиса.

Был ли заключен сторонами договор?

Какое решение должен принять арбитражный суд?

Задача 3.

Индивидуальный предприниматель Кирсанов (подрядчик) обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с ООО «Торпедо» (заказчик) стоимости работ, выполненных при строительстве здания, что подтверждено актом приемки работ.

Заказчик заявил встречное требование о признании договора ничтожной сделкой.

Суд удовлетворил встречный иск, согласившись с доводами ООО «Торпедо» о ничтожности договора в силу ст. 168 ГК РФ.

Является ли признание договора строительного подряда недействительным безусловным основанием для отказа от оплаты работ?

Верное ли решение принял суд?

Задача 4.

30.12.2005 г. ООО «Инициатива» (заказчик) и ЗАО «Строитель» (подрядчик) заключили договор строительного подряда на строительство 6-этажного офисного здания в центре города, в соответствии с которым подрядчик принимал на себя обязанности обеспечить строительство проектно - сметной документацией, выполнить строительные - монтажные работы и не позднее 30.12.2007 г. передать заказчику (после принятия государственной комиссией) завершенный строительством объект, а истец должен был не позднее 01.03.2006 г. предоставить земельный участок под строительство и обеспечить строительство здания необходимыми материалами и денежными средствами.

03.07.2006 г. ЗАО «Строитель» обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Инициатива» о расторжении договора строительного подряда и взыскании убытков, вызванных неисполнением заказчиком его обязанностей.

Какое решение должен принять суд?

Задача 5.

ООО Строительная компания «МиР» (подрядчик) обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с ЗАО «XXI век» (заказчик) стоимости выполненных работ на основании акта приемки результатов работ.

Заказчик заявил встречное требование о признании договора недействительным, так как он подписан неуполномоченным лицом.

Судом установлено, что в период строительства предприятие производило промежуточные платежи. В деле имеются документы за подписью руководителя предприятия, в которых обсуждаются особенности производства отдельных видов работ и качество используемых материалов.

Суд удовлетворил встречный иск, согласившись с доводами заказчика о недействительности письменного договора, и отказал в иске о взыскании стоимости работ.

Верное ли решение принял суд?

Свидетельствуют ли промежуточные платежи, а также вышеуказанные документы о последующем одобрении сделки заказчиком в лице компетентного органа?

Должны ли быть произведены расчеты по данному договору строительного подряда?

Имеются ли основания для обжалования решения суда?

Задача 6.

01.08.2006 г. ЗАО «Мой дом» обратилось в арбитражный суд с иском к генеральному подрядчику ЗАО «Монтажспецстрой» и субподрядчику ЗАО «Сантехэлектромонтаж» о расторжении договора от 10.10.2002 г. по возведению 120-квартирного дома и солидарном взыскании с них убытков и штрафной неустойки, предусмотренной пунктом 3.4 названного договора, за просрочку исполнения обязательства.

Генеральный подрядчик - ЗАО «Монтажспецстрой» возражал против исковых требований, ссылаясь на то, что задержка сдачи дома произошла по вине субподрядчика, который в срок не выполнил работы по монтажу сантехнического и электрического оборудования.

До принятия решения истец в порядке, предусмотренном ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса РФ, отказался от иска в части расторжения договора, так как 14.08.2006 г. дом был сдан подрядчиком государственной комиссии.

Какое решение должен принять суд?

Задача 7.

ОАО «Волгастрой» (генеральный подрядчик) обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с ООО «Орбита» (заказчик) установленных договором строительного подряда пеней за просрочку передачи технической документации для производства работ.

Возражая против заявленного иска, ответчик сослался на то, что, поскольку в договоре подряда отсутствует условие о сроке выполнения работ, он считается незаключенным. Поэтому, по мнению ООО «Орбита», у заказчика не возникло обязательства по передаче документации, а, следовательно, и пени, установленные этим договором, взысканию не подлежат.

Какое решение должен принять суд?

Задача 8.

Иванов обратился с иском в суд о возмещении ущерба, причиненного в результате некачественного строительства дачного дома, и компенсации морального вреда. В обоснование своих требований Иванов указал на то, что 11.10.2005 г. купил дачный участок с недостроенным домом и в этот же день заключил договор строительного подряда на достройку дома с индивидуальным предпринимателем Тришкиным. Тришкин обязался достроить дачный дом и сдать его Иванову не позднее 01.05.2006 г.

01.05.2006 г. Тришкин сдал достроенный дом Иванову, но при принятии дома от подрядчика Ивановым были отмечены многочисленные нарушения строительных норм и правил.

Какое решение должен принять суд?

Задача 9.

Между ООО «Универсалстрой» (подрядчик) и индивидуальным предпринимателем Гайворонским (заказчик) был заключен договор строительного подряда, по которому подрядчик обязался построить здание из кирпича площадью 60 на 80 метров, а также была указана договорная цена этих работ. До заключения договора заказчик был ознакомлен с типовым образцом здания, возводимого подрядчиком. После выполнения работы, заказчик принял результат по акту, однако выполненные работы в срок не оплатил.

Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика неустойки за просрочку оплаты работ.

В своих возражениях заказчик сослался на ст. 743 ГК РФ, в соответствии с которой подрядчик обязан осуществить строительство и связанные с ним работы согласно технической документации, определяющей объем, содержание работ и другие требования. В связи с отсутствием технической документации, определяющей предмет договора, или соглашения о ее предоставлении договор следует считать незаключенным.

Согласившись с доводами ответчика, суд в удовлетворении иска отказал.

Является ли отсутствие утвержденной в установленном порядке технической документации безусловным основанием для признания договора незаключенным?

Верное ли решение принял суд?

Задача 10.

Между ООО «Огни Алтая» (подрядчик) и ОАО «Энергия» (заказчик) был заключен договор строительного подряда. Подрядчик наряду с работами, указанными в договоре, выполнил работы, не учтенные в технической документации и не предусмотренные договором, в связи с чем увеличилась сметная стоимость строительных работ.

О необходимости выполнения дополнительных работ ООО «Огни Алтая» не сообщил ОАО «Энергия», и включил их в акт приемки работ наряду с работами, выполненными в соответствии с договором.

ООО «Огни Алтая» (подрядчик) обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с ОАО «Энергия» (заказчика) суммы, не доплаченной заказчиком за выполненные дополнительные работы.

Ответчик иска не признал, ссылаясь на то, что о необходимости выполнения дополнительных работ подрядчик заказчику не сообщил, поэтому не имеет права требовать их оплаты.

Вправе ли подрядчик, не сообщивший заказчику о необходимости выполнения дополнительных работ, не учтенных в технической документации, требовать оплаты этих работ, если такие работы были включены в акт приемки, подписанный представителем заказчика?

Какое решение должен принять суд?

Задача 11.

Между ООО «Витраж» (подрядчик) и ООО «Лавина» (заказчик) был заключен договор строительного подряда, в п. 3.1 которого определено, что цена работ состоит из двух частей: сметной, выраженной конкретной суммой, и переменной, выраженной текущим индексом стоимостного показателя.

ООО «Витраж» обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с ООО «Лавина» стоимости выполненных работ на основании акта, подписанного обеими сторонами.

Истец ссылаясь на факт установления в договоре конкретной цены работ, исходя из базисного уровня сметных цен, и применения при расчетах текущих индексов стоимостных показателей, определенных областным центром по ценообразованию на день сдачи работ.

Конкретный вид индексов был указан в акте приемки работ, подписанном заказчиком.

Возражая против иска, заказчик высказал мнение, что применение индексов должно быть оформлено как дополнение к договору, а поскольку этого не было сделано, использование их при расчетах неправомерно.

Может ли быть в договоре установлен способ определения цены или ее составной части?

Какое решение должен вынести суд?

Задача 12.

ОАО «СамараСтройМонтаж» (подрядчик) обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с ООО «Ирэн» (заказчик) стоимости работ, выполненных по договору строительного подряда. В обоснование иска ОАО «СамараСтройМонтаж» представило акт приемки выполненных работ, подписанный только подрядчиком. Заказчик подписать акт отказался.

ООО «Ирэн» иска не признало, поскольку по условиям договора приемке результата работ должны предшествовать предварительные испытания. Такие испытания проводились, но их результат оказался отрицательным, а повторных испытаний подрядчик не проводил. Это и послужило основанием для отказа от подписания заказчиком акта приемки.

ОАО «СамараСтройМонтаж», возражая против доводов заказчика, заявило, что выявленные при предварительном испытании дефекты устранены и необходимости в повторных предварительных испытаниях не было.

Кто прав в данном споре?

Задача 13.

ООО «СМУ-15 Метрострой» (подрядчик) обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с государственного унитарного предприятия «Прогресс-1» (заказчик) стоимости работ, выполненных в январе 2005 года, поскольку договором строительного подряда предусмотрено проведение ежемесячных предварительных платежей в размере стоимости работ, выполненных в предыдущем месяце, на основании акта формы № 2.

Заказчик отказался от оплаты, ссылаясь на наличие брака в отдельных видах произведенных работ. При этом факт некачественного выполнения некоторых видов работ, включенных в акт, в суде был заказчиком доказан.

Суд удовлетворил иск, указав, что недостатки, на которые ссылается заказчик, могли быть установлены при обычном способе приемки, и согласно ст. 720 ГК РФ заказчик, подписав акт формы № 2 без надлежущей проверки, лишился права ссылаться на явные недостатки работы.

Вправе ли заказчик представлять суду свои возражения по качеству работ, принятых им по двустороннему акту?

Верное ли решение принял суд?

Задача 14.

ООО «Дракон» (подрядчик) обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с отдела образования (заказчик) стоимости выполненных работ на основании акта приемки результата работ, от подписания которого отказалась заведующая детским садом № 386, отремонтированным по договору строительного подряда.

Возражая против заявленного иска, отдел образования сослался на то, что по договору строительного подряда предусмотрено выполнение обществом работ по капитальному ремонту детского сада, но не установлено, что заведующая представляет интересы заказчика и производит приемку результатов работ. Поэтому заведующая детским садом обоснованно отказалась от подписания акта. Кроме того, в акт приемки включены работы, не предусмотренные договором, а также выполненные с отступлением от строительных норм и правил. Заказчик был лишен возможности заявить свои возражения, так как не был извещен о времени приемки результатов работ.

Какое решение должен принять суд?

Задача 15.

ООО «Радуга» (субподрядчик) обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с ООО «Марс» (генеральный подрядчик) стоимости работ, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

ООО «Марс» иск не признал, ссылаясь на то, что неоплата выполненных ООО «Радуга» работ произошла из-за отсутствия денежных средств у заказчика.

Факт выполнения субподрядчиком работ и их стоимость сторонами не оспаривались.

Обосновано ли требование субподрядчика?

Имеются ли основания для освобождения генерального подрядчика от оплаты выполненных субподрядчиком работ?

Задача 16.

Между ООО «Многопрофильное предприятие» и ОАО «Строительно-промышленная компания» заключен договор, по которому акционерное общество должно было поставить обществу с ограниченной ответственностью детали сборного металлического склада - ангара. Кроме того, оно обязалось установить ангар на фундамент, смонтировать, подключить к действующим коммуникациям и сдать в эксплуатацию. После сдачи объекта заказчику в сооружении появились протечки, связанные с нарушением строительных норм и правил при производстве работ по герметизации стыков.

ООО «Многопрофильное предприятие» предъявило в арбитражный суд иск о взыскании с ОАО «Строительно-промышленная компания» денежной суммы, составляющей убытки, понесенные им по устранению протечек в складе - ангаре, изготовленном и установленном ответчиком.

В отзыве на исковое заявление ОАО «Строительно-промышленная компания» указало, что заказчик может устранить брак в подрядных работах своими силами или поручить это третьим лицам, если такое условие прямо предусмотрено в договоре строительного подряда.

Суд, не согласившись с доводами ответчика, иск удовлетворил, сославшись на то, что право выбора ответственности за ненадлежащее качество товара принадлежит покупателю в соответствии со ст. 475 ГК РФ.

Дайте квалификацию заключенному договору.

Верное ли решение принял суд?

Задача 17.

Муниципальное предприятие по эксплуатации жилья (заказчик) обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с ООО «Берег-1» (подрядчик) пеней за просрочку завершения работ по договору подряда на строительство жилого дома.

ООО «Берег-1», возражая против иска, сослалось на то, что все работы по строительству и отделке дома окончены в срок, но заказчик не принимает результатов работ, поскольку дом не подключен к системе водо- и теплоснабжения, что не может быть сделано, так как администрация города отказывается временно отключить подачу тепла и воды для выполнения врезки коммуникаций дома в общегородскую систему ресурсоснабжения.

Договором было предусмотрено участие заказчика в разработке графика производства работ по подключению дома к городским коммуникациям и в получении от администрации города разрешения на временное отключение этих коммуникаций.

Судом было установлено, что муниципальному предприятию по эксплуатации жилья неоднократно направлялись письма с просьбой оказать содействие в получении разрешения на указанные работы и согласовании их графика, которые оставлены без ответа. Заказчик приглашался подрядчиком на совещания с руководством города, где обсуждался вопрос о возможности изменения способа подключения объекта, но не являлся на них.

Суд отказал в удовлетворении иска, указав, что неисполнение заказчиком обязательств по сотрудничеству явилось единственной причиной, по которой подрядчик не сдал объект в эксплуатацию.

Верное ли решение вынес суд?

Может ли учитываться при применении меры ответственности за неисполнение договорного обязательства неисполнение стороной по договору строительного подряда обязанности по сотрудничеству?

Задача 18.

ООО «Гидромонтаж» (подрядчик) обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с ОАО «Ураган» (заказчик) стоимости материалов, которые последнее должно было предоставить по договору.

ОАО «Ураган» иск не признало, поскольку материалы были переданы подрядчику, но уничтожены при пожаре, вызванном нарушением истцом правил складирования.

Суд удовлетворил исковое требование ООО «Гидромонтаж», так как договором сторон предусмотрено, что несвоевременная передача материалов дает подрядчику право приобрести их по рыночным ценам за счет заказчика. Суд также отметил, что в соответствии со ст. 705 ГК РФ риск случайной гибели или повреждения материалов, переданных для переработки или иного использования для исполнения договора, несет предоставившая их сторона.

Верное ли решение вынес суд?

Применяются ли правила о распределении рисков случайной гибели или повреждения имущества, если указанные последствия наступили в связи с ненадлежащим исполнением обязательств одной из сторон?

ТЕМА 16. ДОГОВОР НА ВЫПОЛНЕНИЕ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИХ, ОПЫТНО-КОНСТРУКТОРСКИХ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ РАБОТ (1 ЧАС)

1. Понятие, правовая природа и особенности правового регулирования договора на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ. Отграничение от договора подряда и авторского договора.

2. Субъекты договора на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ.

3. Форма и содержание договора на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ.

4. Права и обязанности сторон. Права сторон на результаты работ.

5. Особенности ответственности исполнителя за нарушение договора на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ.

6. Отличия договора на выполнение научно-исследовательских работ от договора на выполнение опытно-конструкторских и технологических работ. Привлечение третьих лиц для выполнения работ; последствия

невозможности достижения результатов научно-исследовательских работ и невозможности продолжения опытно-конструкторских и технологических работ.

Нормативные и правоприменительные акты:

ФЗ от 12.07.1996 № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике» // СЗ РФ. 26.08.1996. № 35. Ст. 4137.

Дополнительная литература:

1. Гаврилов Э. Договор на выполнение научно - исследовательских, опытно - конструкторских и технологических работ // Российская юстиция. 2002. № 6.

2. Запорожец А.М. Проблемы научно-технического прогресса через призму реконструкции главы 38 ГК РФ // Юрист. 2006. № 4.

3. Лапаева В.В. Законодательство о науке: история формирования и перспективы развития // Журнал российского права. 2005. № 11.

4. Сметанников А.Е. Исследование, разработка и изготовление образцов изделий - основа качества новой продукции // Юрист. 2008. № 2.

Задача 1.

Между ФГУП «Электромеханический завод» (заказчик) и ЗАО «НПО «Автоматика» (исполнитель) заключен договор, в соответствии с которым исполнитель обязался разработать научно-техническую и конструкторскую документацию по модернизации системы регулирования и защиты и изготовить опытный образец.

Поскольку заказчик допустил просрочку оплаты выполненной работы, исполнитель обратился в арбитражный суд с иском о взыскании задолженности по оплате работ, процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных вследствие просрочки оплаты работ, а также об обязанности ответчика возратить изготовленный в процессе исполнения договора опытный образец.

В отзыве на иск заказчик указал, что исполнитель не подтвердил документально, что работы по договору, включающие испытания опытного образца и его доработку, им выполнены.

Какое решение должен принять суд?

Задача 2.

Между ФГУП «Научно-исследовательский институт радиотехники» (исполнитель) и ЗАО «Софт» (заказчик) был заключен договор на выполнение опытно-конструкторской работы, в котором стороны

предусмотрели выполнение двух этапов работ, сроки выполнения каждого этапа, и установили, что стоимость работ определяется протоколами согласования договорной цены по каждому этапу после выполнения работы. Однако в связи с приостановлением финансирования ЗАО «Софт» направило исполнителю телеграмму о приостановлении действия договора и об увеличении сроков выполнения работ.

Исполнитель обратился в арбитражный суд с иском к заказчику о взыскании затрат, понесенных на выполнение работ по договору, а также процентов за пользование чужими денежными средствами, ссылаясь на ст. 776 ГК РФ.

Возражая на иск, ЗАО «Софт» указал, что не подписывал документы о начале выполнения работ по договору, что исполнитель не мог понести какие-либо затраты, поскольку договор был подписан поздно вечером, после долгих переговоров, а телеграмма о приостановлении финансирования была направлена утром следующего дня.

Какое решение должен принять суд?

Задача 3.

Между ЗАО «Завод механических изделий» (заказчик) и ООО «Инженерная компания Вена» (исполнитель) был заключен договор поставки, согласно которому поставщик обязуется изготовить и поставить в адрес потребителя приспособления для получения гофр на трубках топливопроводов в количестве 2 штук в соответствии с техническим заданием, являющимся неотъемлемой частью договора. Однако техническое задание было направлено исполнителю по почте ценным письмом лишь через 20 дней после подписания договора.

В соответствии с договором исполнитель обязался выполнить работы в следующие сроки:

разработка общего вида приспособления и согласование с заказчиком - 15 дней со дня подписания договора;

изготовление и сдача заказчику первого приспособления - 45 дней со дня подписания договора;

изготовление и сдача заказчику второго приспособления - по согласованию с заказчиком.

Поскольку через 45 дней после подписания договора первое приспособление не было изготовлено и сдано исполнителем, заказчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании предусмотренной договором неустойки.

Какое решение должен принять суд?

Задача 4.

Между ФГУП «Рассвет» (заказчик) и ФГУП «Залив» (исполнитель) был заключен договор на выполнение опытно-конструкторских работ, в

котором стороны согласовали условие о том, что работа, прекращенная по вине заказчика, оплачивается по фактически произведенным затратам с уровнем рентабельности, предусмотренным в цене на данную работу.

Неисполнение обязательства по оплате работ по договору и прекращение работ по вине заказчика послужило основанием для предъявления иска исполнителем о взыскании фактических расходов в размере, превышающем согласованную сторонами стоимость работ по договору.

Какое решение должен принять суд?

Задача 5.

Предметом договора, заключенного между Фондом обязательного медицинского страхования (заказчик) и ООО «ИнфоЦентр» (исполнитель) является разработка программного средства «Отчеты». Согласно приложению к указанному договору, стороны предусмотрели стадии (этапы) и конкретный перечень работ, связанных с вводом названного программного средства (тестирование, обучение, пусконаладочные работы, тонинг, настройка). Заказчик во исполнение договора оплатил аванс в размере 30 % от общей стоимости работ, но поскольку результаты оказанных работ в установленные сроки переданы не были, он обратился с предложением о расторжении договоров, ссылаясь на утрату интереса к продукции, изготавливаемой исполнителем, т.к. программные средства были необходимы для организации финансирования учреждений в порядке, установленном на 2007 год, в рамках ежегодно принимаемой Территориальной программы обязательного медицинского страхования.

Не получив согласия на добровольное расторжение договоров, Фонд обязательного медицинского страхования обратился с иском о расторжении договора и взыскании внесенного аванса (убытков) и предусмотренной договором неустойки за просрочку выполнения работ.

Какое решение должен принять суд?

Задача 6.

Предпринимателем Скачковым (заказчик) и ООО «Новые технологии» (исполнитель) был заключен договор на проведение опытно-экспериментальных работ по «ноу-хау». На основании решения арбитражного суда указанный договор был расторгнут.

В связи с этим ООО «Новые технологии» обратилось в суд с иском к предпринимателю Скачкову о взыскании задолженности по расторгнутому договору о проведении опытно-экспериментальных работ, возникшей в связи с неоплатой выполненной и переданной заказчику работы.

Какое решение должен принять суд?