**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Хозяйственную деятельность в условиях рыноч- ной экономики невозможно представить без договор- ных отношений. Посредством договоров обеспечива- ются потребности производства в сырье, материалах, оборудовании, транспортных услугах и др., а также реализуется готовая продукция. Большинство прав и обязанностей субъектов хозяйственной деятельности возникают именно из договоров.

Договорные отношения в сфере хозяйственной де- ятельности в нашей стране регулируются Гражданс- ким кодексом РФ.

###### Общие положения о договоре

В соответствии со ст. 420 ГК РФ **договором при- знается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении граж- данских прав и обязанностей.**

**В** зависимости от правовых последствий и эконо- мических результатов их заключения и исполнения договоры подразделяются на **виды.** Можно, в част- ности, выделить договоры:

* направленные на передачу имущества в соб- ственность, в хозяйственное ведение или оператив-

ное управление контрагента (купля-продажа, постав- ка, мена, дарение и т. д.);

* + имеющие целью передачу имущества во вре- менное пользование (аренда, договор о безвозмездном пользовании имуществом, договор найма жилого по- мещения);
  + о выполнении работ (договоры подряда, подря- да на капитальное строительство и другие);
  + об оказании услуг (перевозка, поручение, ко- миссия, хранение),
  + другие договоры (страхование, совместная дея- тельность и др.).

Кроме того, различают договоры консенсуальные и реальные, предварительные, окончательные и др. К *консенсуалънъш* относятся договоры, которые счи- таются заключенными на момент достижения согла- шения сторонами по всем существенным пунктам. *К реальным* относятся договоры, для заключения ко- торых необходима (дополнительно к достижению со- глашения) передача имущества. Так, например, со- гласно ст. 807 ГК РФ договор займа считается зак- люченным с момента передачи денег или других ве- щей. Как правило, договоры, заключаемые контра- гентами, не требуют каких-либо дополнительных со- глашений, они окончательны. Однако закон допус- кает и *предварительные* договоры, по которым сто- роны обязуются заключить в будущем договор о пе- редаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотрен- ных предварительным договором. В случаях, когда сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного, то другая сто- рона вправе обратиться в суд с требованием о понуж- дений заключить договор (ст. 429 ГК РФ).

Содержание договора составляют его условия. До-

говор считается заключенным, если между сторона- ми достигнуто соглашение по всем существенным ус-

ловиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, а также условия, которые на- званы в законе или иных правовых актах как суще- ственные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достиг- нуто соглашение (ст. 432 ГК РФ).

В законе предусмотрен порядок заключения до- говоров. Технически это выглядит следующим об- разом: одна сторона дает другой ясно выраженное (с указанием всех существенных условий) предложе- ние заключить договор. Такое предложение называ- ется *офертой* (см. ст. 435 ГК РФ), а принятие офер- ты другой стороной — *акцептом* (см. ст. 438 ГК РФ). Таким образом, если налицо оферта и акцепт, а до- говор относится к категории консенсуальных, то договор считается заключенным. Если у сторон в процессе его заключения возникли разногласия, то они должны устранить их путем переговоров. При- бегнуть к помощи суда, арбитражного суда стороны могут только в том случае, если это предусмотрено их соглашением или действующим законодатель- ством.

Законодательство содержит также нормы, регу- лирующие форму договора. Существуют две основ- ные формы договора:

1. *устная;*
2. *письменная,* которая включает в себя *простую письменную* и *нотариальную.*

Несоблюдение предусмотренной законом формы договора может повлечь его недействительность.

Сделки юридических лиц между собой и с граж- данами, за исключением сделок, требующих нотари- ального удостоверения, должны заключаться в про- стой письменной форме. Это правило распространя- ется и на сделки, заключаемые гражданами-предпри- нимателями.

При этом письменная форма договора не предпо- лагает в обязательном порядке составления одного документа, подписанного сторонами. Договор будет считаться заключенным в надлежащей форме, если стороны обменивались письменными документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной или иной связи, позволяющей достовер- но установить, что документ исходит от стороны по договору.

Некоторые сделки субъектов хозяйственной дея- тельности требуют обязательной **нотариальной** фор- мы. Так, обязательному нотариальному удостовере- нию подлежат договоры залога и договоры ренты. Несоблюдение нотариальной формы для данных до- говоров влечет признание их недействительными.

В отношении ряда сделок законом установлено тре- бование **государственной регистрации.** Такое требо- вание предусмотрено для сделок с землей и другим недвижимым имуществом. Порядок государственной регистрации регулируется Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Следует различать государственную регистрацию сделок и государственную регистрацию перехода права собственности. Правовые последствия совершения дан- ных актов различны: если закон требует государствен- ной регистрации договора, он считается заключен- ным с момента такой регистрации, если же регистра- ции подлежит переход права, то договор считается заключенным с момента соблюдения требований к его форме.

Заключение сделок в **устной** форме, как правило, в хозяйственной деятельности не практикуется. Од- нако закон допускает совершение устных сделок по соглашению сторон во исполнение письменного дого- вора, если не существует прямого законодательного запрета. Так, в силу ст. 973 ГК РФ поверенный впра-

ве совершать устные сделки во исполнение договора поручения.

Гражданский кодекс РФ предусматривает возмож- ность заключения договора в такой форме, которая по закону для договоров данного вида не требуется. В этом случае договор считается заключенным после придания ему условленной формы. Так, если сторо- ны договорились о нотариальном удостоверении сдел- ки, для которой по закону такого требования не ус- тановлено, договор будет считаться заключенным только после нотариального удостоверения.

###### Отдельные виды договоров

Гражданский кодекс РФ содержит как общие по- ложения о договоре, так и нормы, посвященные от- дельным его видам. (Эти нормы, как правило, сведе- ны в соответствующие главы и параграфы ГК РФ.) В принципе стороны могут заключить и не предус- мотренный ГК РФ договор — в этом случае они бу- дут руководствоваться общими положениями о дого- воре. Однако большинство договоров, заключаемых субъектами гражданского права — в том числе субъектами хозяйственной деятельности — это дого- воры, предусмотренные и достаточно подробно уре- гулированные Гражданским кодексом РФ. Рассмот- рим подробнее некоторые из них.

* + 1. Договор купли-продажи

Согласно ст. 454 ГК РФ по договору купли-про- дажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (поку- пателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Товаром по договору купли-продажи могут быть любые вещи, реализуемые с соблюдением правил

ст. 129 ГК РФ, т. е. если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

Договор купли-продажи может быть заключен как на товар, имеющийся в наличии у продавца в мо- мент заключения договора, так и на товар, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера договора.

Договор купли-продажи может заключаться в письменной и устной формах. Если он заключается между юридическими лицами, то в большинстве слу- чаев должна соблюдаться простая письменная форма договора.

Существенным условием договора купли-продажи является условие о товаре. Условие о товаре считает- ся согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара.

Количество товара, подлежащего передаче поку- пателю, предусматривается договором купли-прода- жи в соответствующих единицах измерения или в денежном выражении. Условие о количестве товара может быть согласовано путем установления в дого- воре порядка его определения. Если договор не по- зволяет определить количество подлежащего переда- че товара, договор считается незаключенным (п. 2 ст. 465 ГК РФ).

Стороны в договоре купли-продажи вправе пре- дусмотреть ассортимент товаров. Если по договору купли-продажи передаче подлежат товары в опреде- ленном соотношении по видам, моделям, размерам, цветам и иным признакам (ассортимент), продавец обязан передать их покупателю в ассортименте, со- гласованном сторонами.

Законодатель установил последствия нарушения условий договора об ассортименте. В частности, при передаче продавцом предусмотренных договором то- варов в ассортименте, не соответствующем договору

купли-продажи, покупатель вправе отказаться от их принятия и оплаты, а если они уже оплачены, потре- бовать возврата уплаченной денежной суммы.

Качество товара является одним из условий дого- вора купли-продажи. Качество товаров должно соот- ветствовать требованиям стандартов, технических ус- ловий и другим нормативно-техническим докумен- там. При отсутствии в договоре условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется.

Законом, иными правовыми актами, обязатель- ными требованиями государственных стандартов или другими обязательными правилами может быть оп- ределен срок годности товара.

Среди условий договора купли-продажи необходи- мо обратить внимание на страхование товара. В част- ности, согласно ст. 490 ГК РФ договором купли-про- дажи может быть предусмотрена обязанность продав- ца или покупателя страховать товар. В случаях, ког- да сторона, обязанная страховать товар в соответствии с условиями договора, не делает этого, другая сторона вправе застраховать товар и потребовать от обязанной стороны возместить расходы на страхование.

Гражданский кодекс РФ предусматривает несколь- ко разновидностей договора купли-продажи. Среди них *договоррозничной купли-продажи* и *договор поставки.*

* + 1. Договор розничной купли-продажи

Договор розничной купли-продажи является раз- новидностью договора купли-продажи. Его можно оп- ределить как соглашение, в силу которого продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу, обязуется передать покупателю товары, предназначенные для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью.

К отношениям по договору розничной купли-про- дажи с участием покупателя-гражданина, не урегу- лированным ГК РФ, применяются Федеральный за- кон «О защите прав потребителей» и иные правовые акты, принятые в соответствии с ними.

К существенным условиям договора розничной купли-продажи относят предмет договора и цену.

Предметом договора розничной купли-продажи яв- ляются разнообразные товары, не изъятые из эконо- мического (гражданского) оборота и предназначенные для личного, семейного, домашнего и иного исполь- зования, не связанного с предпринимательской дея- тельностью. Это прежде всего одежда, обувь, продук- ты питания, мебель и т. п.

При этом необходимо помнить о том, что закон установил правила, согласно которым некоторые то- вары могут быть проданы только при наличии спе- циального разрешения (лицензии).

Другим существенным условием договора роз- ничной купли-продажи является цена. Согласно ст. 500 ГК РФ покупатель обязан оплатить товар по цене, объявленной продавцом в момент заключения договора розничной купли-продажи, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не вытекает из существа обязательства.

В случаях, когда договором предусмотрена пред- варительная оплата товара, неоплата покупателем товара в установленный договором срок признается отказом покупателя от договора, если иное не пре- дусмотрено соглашением сторон.

По договору розничной купли-продажи товаров в кредит покупатель вправе оплатить товар в любое вре- мя в пределах установленного договором периода рас- срочки оплаты.

Договор розничной купли-продажи считается зак- люченным в надлежащей форме с момента выдачи продавцом покупателю кассового или товарного чека

или иного документа, подтверждающего оплату то- вара. Отсутствие у покупателя указанных докумен- тов не лишает его возможности ссылаться на свиде- тельские показания в подтверждение факта заклю- чения договора и его условий.

Права, обязанности и ответственность сторон в до- говоре розничной купли-продажи определены в ГК РФ и Законе РФ «О защите прав потребителей». Учи- тывая специфику субъектного состава договора роз- ничной купли-продажи, а также цель приобретения товара, законодатель устанавливает повышенные га- рантии для покупателя как экономически более сла- бой стороны в договоре. В частности, покупатель впра- ве в течение 14 дней с момента передачи ему непро- довольственного товара (если более длительный срок не объявлен продавцом) обменять купленный товар в месте покупки и иных местах, объявленных продав- цом, на аналогичный товар другого размера, формы, габарита, фасона, расцветки, комплектации и т. п., произведя в случае разницы в цене необходимый пе- рерасчет с продавцом.

При отсутствии необходимого для обмена товара у продавца покупатель вправе возвратить приобре- тенный товар продавцу и получить уплаченную за него сумму.

Требование покупателя об обмене либо возврате товара подлежит удовлетворению, если товар не был в употреблении, сохранены его потребительские свой- ства и имеются доказательства приобретения его у данного продавца. Перечень товаров, которые не под- лежат обмену или возврату, определяется в поряд- ке, установленном законом или иными правовыми актами.

Покупатель, которому продан товар ненадлежа- щего качества, если его недостатки не были оговоре- ны продавцом, вправе по своему выбору потребовать: замены недоброкачественного товара товаром надле-

жащего качества; соразмерного уменьшения покуп- ной цены; незамедлительного безвозмездного устра- нения недостатков товара; возмещения расходов на устранение недостатков товара.

Покупатель вправе требовать замены технически сложных товаров или дорогостоящих в случае суще- ственного нарушения требований о качестве.

В случае неисполнения продавцом обязательства по договору розничной купли-продажи возмещение убытков и уплата неустойки не освобождают продав- ца от исполнения обязательства в натуре.

* + 1. Договор поставки

Поскольку данный договор является наиболее рас- пространенным среди договоров, заключаемых в про- цессе осуществления предпринимательской деятель- ности, он будет рассмотрен наиболее подробно.

Договор поставки является разновидностью дого- вора купли-продажи, но он обслуживает не любую продажу товаров, а только отношения, складываю- щиеся в целях предпринимательской деятельности или в иных целях, исключая личное, семейное, до- машнее использование товара. Договоры поставки и купли-продажи направлены на достижение одного и того же результата — передачу имущества в собствен- ность (полное хозяйственное ведение или оператив- ное управление) приобретателя. Однако если в силу договора купли-продажи реализуется, как правило, готовая вещь (товар) и исполнение договора может совпадать с моментом его заключения, то договор поставки заключается на длительный период, так как товар, который будет поставляться, еще, как прави- ло, не изготовлен, он будет производиться (заготав- ливаться) на основе заказа покупателя, выраженного в договоре. Поэтому договор поставки связан с про- изводством (заготовкой) товара, с ритмичностью про- изводственного процесса. Поставка производится

партиями в обусловленные сторонами сроки. Каче- ство товара определяется государственными стандар- тами или условиями договора. Оплата осуществляет- ся постепенно в обусловленные сроки (это позволяет как бы рассрочить оплату и постепенно расходовать оборотные средства покупателя). Предметом догово- ра поставки являются средства производства, пред- меты потребления, добытое сырье, изготовленные материалы, топливо. Товар согласно договору постав- ки поставляется партиями по мере изготовления, он является продуктом массового или серийного произ- водства и поэтому однороден, выпускается, как пра- вило, в больших количествах, определяется массой, мерой, числом, количеством. Вместе с тем предме- том договора поставки могут быть и индивидуально- определенные вещи — опытные машины и оборудо- вание, а также машины и оборудование индивиду- ального исполнения.

Договор поставки заключается на пять лет, на один

год или на иной период (краткосрочные, сезонные и др.) с учетом срока изготовления и поставки товара, а также на разовые поставки. Стороны вправе про- длить действие заключенного договора на новый срок. Исполнение договора поставки обычно происхо- дит по частям в сроки (периоды), устанавливаемые с учетом необходимости бесперебойного снабжения на- селения и обеспечения ритмичности производства. Если договор предусматривает поставку однородных товаров отдельными партиями, то при отсутствии иного соглашения поставка осуществляется равномер-

но (ст. 508 ГК РФ).

Содержанием договора поставки составляет со- вокупность прав и обязанностей сторон, отраженных в условиях (пунктах) договора. По договору постав- ки поставщик обязывается поставлять обусловлен- ные товары в течение срока действия договора, а покупатель — принимать и оплачивать товары по

установленным в договоре ценам. В договоре указы- ваются:

* наименование и количество подлежащих по- ставке изделий;
* ассортимент или развернутая номенклатура под- лежащих поставке товаров;
* их качественная характеристика;
* комплектность;
* требования, предъявляемые к таре, упаковке, пакетированию;
* общий срок действия договора и сроки поставки;
* порядок доставки (транспортировки);
* цены на товары и общая сумма договора;
* порядок и форма расчетов;
* платежные и почтовые реквизиты поставщика и покупателя, а также отгрузочные реквизиты полу- чателя, если он является покупателем продукции;
* другие условия, которые должны быть предус- мотрены в соответствии с законодательством, а так- же условия, которые поставщик и покупатель при- знают необходимым предусмотреть в договоре.

*Общее количество* подлежащих поставке товаров определяется в договоре как в стоимостном (в руб- лях), так и в натуральных (поштучно, в весовых ко- личествах) показателях.

*Ассортимент* (номенклатура) — это количествен- ное соотношение видов поставляемых изделий (ст. 467 ГК РФ). Ассортимент подразделяют на групповой и развернутый. Групповой ассортимент представляет собой разбивку по крупным подразделениям, раз- вернутый — детальные видовые различия изделий. Именно в развернутом ассортименте производится поставка (например, развернутый ассортимент тка- ней различают по расцветке, рисунку, оттеночнос- ти и др.).

*Качество* поставляемых товаров определяется в договоре путем ссылки на стандарты, технические

условия, образцы (эталоны). Условия о качестве мо- гут быть определены в договоре.

Стандарт — это утвержденный в установленном порядке документ, в котором фиксируются требова- ния, предъявляемые к товарам. Такие требования касаются признаков качества, размеров, правил мар- кировки и т. п.

Технические условия утверждаются на те виды то- варов, на которые по тем или иным причинам нет утвержденных стандартов. Образцы (эталоны) специ- ально изготавливаются поставщиком для того, чтобы сравнить с поставляемой массой однородных товаров. Номера и индексы стандартов и технических ус- ловий указываются в договоре. Технические условия и образцы (или их описание) прилагаются поставщи-

ком к договору.

В договоре могут быть предусмотрены более высо- кие требования к качеству по сравнению со стандар- тами, техническими условиями и образцами.

Стандартами, техническими условиями и догово- рами устанавливаются так называемые гарантийные сроки, предоставляемые для устранения поставщи- ком недостатков, выявленных в течение гарантийно- го срока, или их замены (ст. 471 ГК РФ).

*Комплектность* характеризует наличие всех ча- стей сложного изделия, необходимых для его нор- мального использования. Комплектность определяется стандартами, техническими условиями или прейску- рантами, а также может быть определена в договоре (ст. 478 ГК РФ).

В договоре определяются конкретная *цена, поря- док и формы расчетов* (ст. 485 ГК РФ).

*Сроки* поставки устанавливаются в договоре пу- тем указания на конкретные даты либо на периоды поставки (кварталы, месяцы, декады).

Если сторонами предусмотрена поставка товаров отдельными партиями, и сроки поставки отдельных

партий (периоды поставки) в нем не определены, то товары должны поставляться равномерными партия- ми помесячно, поскольку иное не вытекает из зако- на, иных актов, существа обязательства или обычаев делового оборота.

Наряду с определением периодов поставки в дого- воре может быть установлен график поставки това- ров (декадный, суточный, часовой). Досрочная по- ставка может производиться с согласия покупателя (ст. 508 ГК РФ).

Доставка товаров осуществляется поставщиком пу- тем отгрузки их транспортом, предусмотренным до- говором поставки (железнодорожным, морским, реч- ным, авиа и др.). Договором может быть предусмот- рено получение товаров получателем в месте нахож- дения поставщика *(выборка)* (ст. 510 ГК РФ).

Когда договором предусмотрена выборка това- ров, покупатель должен обеспечить осмотр переда- ваемых товаров в месте их передачи, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не вытекает из существа обязательства. Невы- борка товаров в установленный договором срок, а при его отсутствии — в разумный срок после полу- чения уведомления поставщика о готовности това- ров дает поставщику право отказаться от исполне- ния договора либо потребовать от покупателя опла- ты товаров.

Если поставщик обязан передать товар покупате- лю, то и на покупателе лежат обязанности принятия товара и его оплаты. Покупатель обязан совершать все необходимые действия, обеспечивающие приня- тие товаров, поставленных в соответствии с догово- ром поставки.

В случае получения поставленных товаров от транспортной организации покупатель обязан прове- рить соответствие товаров сведениям, указанным в транспортных и сопроводительных документах, а так-

же принять эти товары с соблюдением правил, пре- дусмотренных транспортным законодательством.

Покупатель должен создать для проверки полу- ченных товаров условия, обеспечивающие их сохран- ность и предотвращающие возможность образования недостач, хищений и порчи, следить за исправнос- тью средств испытания, измерения, взвешивания, добиваться, чтобы лица, осуществляющие приемку, хорошо усвоили ее правила.

*Приемка по количеству* означает установление точного количества товара^ полученного покупателем. Проверка должна производиться тем же способом оп- ределения количества, какой был применен постав- щиком при отгрузке. Масса товара в таре — масса брутто, чистая масса без тары — масса нетто. Масса нетто определяется путем освобождения затаренных мест и взвешивания товара без тары.

*Приемка по качеству* означает установление дей- ствительного соответствия принимаемого товара дан- ным отгрузочных документов, маркировке, требова- ниям стандарта и иным условиям заключенного до- говора. Поэтому при приемке обязательной проверке подлежит и качественное состояние тары, наличие и правильность маркировки.

Приемка товаров по количеству и качеству мо- жет быть сплошной и выборочной. Выборочная (час- тичная) проверка количества и качества товаров с распространением результатов проверки какой-либо части товаров на всю партию допускается в случаях, когда это предусмотрено стандартами (техническими условиями) или договором.

При обнаружении несоответствия количества или качества товара данным, указанным в сопроводитель- ных документах, получатель обязан приостановить дальнейшую приемку и вызвать для участия в со- ставлении акта иногороднего отправителя. Предста- вителя иногороднего отправителя вызывают, если это

предусмотрено специальными правилами. При неяв- ке представителя поставщика, а также в случаях, когда вызов иногороднего отправителя необязателен, составление акта о недостаче производится с участи- ем другой организации по указанию поставщика или представителя общественности предприятия-получа- теля. С согласия поставщика (отправителя) недоста- ча может устанавливаться односторонним актом по- лучателя. Своевременно и надлежаще оформленный акт приемки является необходимым документом для установления наличия нарушений договора. С согла- сия поставщика допускается односторонняя приемка товаров получателем. Акт приемки подписывается руководителем предприятия-получателя. В приемке могут участвовать эксперты.

Если покупатель в соответствии с законом или договором отказывается от переданного поставщи- ком товара, он обязан обеспечить сохранность этого товара (ответственное хранение) и незамедлительно уведомить поставщика. Поставщик обязан вывезти товары, принятые покупателем на ответственное хра- нение, или распорядиться ими в разумный срок. Если поставщик в этот срок не распорядится товаром, по- купатель вправе реализовать товар или возвратить его поставщику. Расходы, понесенные покупателем в связи с принятием товаров на ответственное хра- нение, реализацией товаров или их возвратом про- давцу, подлежат возмещению поставщиком. При этом вырученное от реализации товара передается поставщику за вычетом причитающегося покупате- лю (ст. 514 ГК РФ).

Покупатель оплачивает поставляемые договором товары с соблюдением порядка и формы расчетов, предусмотренных договором поставки. Если соглаше- нием сторон они не определены, то расчеты осуще- ствляются платежными поручениями. Если догово- ром предусмотрено, что оплата товаров осуществля-

ется получателем (плательщиком) и последний нео- сновательно отказался от оплаты либо не оплатил товары в установленный договором срок, поставщик вправе потребовать оплаты поставленных товаров от покупателя.

Помимо обязанностей покупателя принимать и оп- лачивать товары договором может быть предусмотре- на обязанность возвращать поставщику использован- ную тару. Если иное не предусмотрено договором по- ставки, покупатель (получатель) обязан возвратить поставщику многооборотную тару и средства пакети- рования, в которых поступил товар, в порядке и сро- ки, установленные законом или договором.

Прочая тара, а также упаковка товара подлежит возврату поставщику лишь в случаях, предусмотрен- ных договором (ст. 517 ГК РФ).

Ответственность за нарушение обязательств по по- ставке основывается на общих принципах гражданс- ко-правовой ответственности и наступает в виде взыс- кания убытков или неустойки с виновного контра- гента. К убыткам относятся расходы, произведенные стороной, а также не полученные ею доходы, кото- рые она получила бы, если бы обязательство было исполнено другой стороной, т. е. запланированная, но не полученная плановая или сверхплановая прибыль, если сторона докажет, что были реальные возможно- сти для ее получения. Убытки возмещаются винов- ной стороной в полном объеме.

Законодательством предусмотрен особый вид по- ставки — *поставка товаров для государственных нужд.* Этот вид поставки имеет свои особенности и регулируется наряду с общими нормами о договоре поставки специальными нормами, содержащимися в соответствующем параграфе ГК РФ и некоторых дру- гих нормативно-правовых актах.

* + 1. Договор аренды

Договор аренды — договор, по которому арендо- датель (наймодатель) обязуется предоставить аренда- тору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользова- ние. При этом плоды, продукция и доходы, получен- ные арендатором в результате использования арендо- ванного имущества в соответствии с договором, яв- ляются его собственностью (ст. 606 ГК РФ).

Этот договор применяется между юридическими лицами (например, аренда нежилого помещения), гражданами-предпринимателями, между граждана- ми и организациями (прокат вещей) и между граж- данами (например, сдача в наем гаража). Право сда- чи имущества в аренду принадлежит его собственни- ку или управомоченному им лицу.

Сдача во временное пользование означает, что арен- датор (наниматель) пользуется имуществом в опреде- ленный договором период, выплачивает за это обус- ловленное договором вознаграждение, выполняет иные, обусловленные договором обязанности и по окончании срока договора обязан возвратить имуще- ство арендодателю (наймодателю) в том состоянии, в каком он его получил с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Во временное пользование по договору аренды мо- гут быть сданы временно не используемые здания и сооружения, производственные, складские и иные по- мещения, оборудование, транспортные средства, ин- вентарь и другие материальные ценности.

Организации широко используют этот договор при аренде первых этажей жилых и коммунальных зда- ний для оборудования торговых помещений, полу- подвалов для подсобных помещений и складов.

В аренду могут быть переданы земельные участ- ки, участки недр и другие обособленные природные

объекты, предприятия и другие имущественные ком- плексы, здания, сооружения, оборудование и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограни- чивается, а также особенности сдачи в аренду земель- ных участков, участков недр и других обособленных природных объектов (ст. 607 ГК РФ).

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре ус- ловие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответству- ющий договор — не заключенным.

Срок договора аренды определяется сторонами в договоре. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопреде- ленный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества — за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов иму- щества. Договор аренды, заключенный на срок, пре- вышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельно- му (ст. 610 ГК РФ).

Договор аренды на срок более одного года, а если одна из сторон является юридическим лицом — неза- висимо от срока, должен быть заключен в письмен- ной форме. Договор аренды недвижимого имущества

подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Арендодатель обязан предоста- вить арендатору имущество в состоянии, соответству- ющем условиям договора аренды и назначению иму- щества. Обычно в договоре предусматривается, в ка- ком документе (акт сдачи-приемки имущества, доку- мент о санитарном состоянии и др.) удостоверяется состояние сдаваемого в аренду имущества.

Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему докумен- тами (техническим паспортом, сертификатом каче- ства и т. п.), если иное не предусмотрено договором. Если арендатору не были предоставлены документы или принадлежности, он может их потребовать или расторгнуть договор, а также взыскать убытки. По- добные же действия может совершить арендатор, если арендодатель не предоставил сданное в наем имуще- ство в указанный в договоре срок, а если такой срок не указан — в разумный срок (ст. 611 ГКРФ).

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препят- ствующие пользованию им, даже если во время зак- лючения договора он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору потребовать: устранения не- достатков, либо возмещения расходов по их устране- нию, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо удержания суммы понесенных расходов из арен- дной платы, предварительно уведомив об этом арендо- дателя, либо досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях арен- датора, может произвести необходимый ремонт или заменить предоставленное в аренду имущество дру- гим. Арендатор может потребовать возмещения при- чиненных убытков.

Арендодатель не отвечает за те недостатки сдан- ного в аренду имущества, которые были им оговоре-

ны при заключении договора или были заранее изве- стны арендатору либо должны были быть обнаруже- ны арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду (например, при прокате автомобиля или автокара, оборудования пред- приятия и др.) (ст. 612 ГК РФ).

При сдаче имущества в аренду арендодатель обя- зан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на имущество (например, право залога). Неиспол- нение этой обязанности дает право арендатору требо- вать уменьшения арендной платы либо расторжения договора с возмещением убытков (ст. 613 ГК РФ).

Арендатор обязан вносить арендную плату, кото- рая определяется при заключении договора, в кото- ром предусматриваются порядок, условия и сроки внесения платы (за год вперед, помесячно, ежедекадно и т. п.). Оплата может быть в денежном выражении, а может предоставляться в виде оказания определен- ных услуг (ремонт, строительство и др.), возложения на арендатора обусловленных договором затрат по улучшению арендованного имущества.

Наниматели нежилых помещений должны уча- ствовать во всех расходах домовладения по оплате за пользование газом, водопроводом, электроэнергией, водоснабжением, расходах по эксплуатации и теку- щему ремонту пропорционально площади занимае- мых ими помещений. Виды и размер оплаты согла- совываются сторонами при заключении договора.

Размер арендной платы может изменяться по со- глашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год, если законом не предус- мотрены иные минимальные сроки (ст. 614 ГК РФ).

Арендатор обязан пользоваться арендованным иму- ществом в соответствии с условиями договора арен- ды, а если такие условия не определены — в соответ- ствии с назначением имущества (например, помеще-

ние, предназначенное для использования под офис, нельзя превратить в физкультурный зал или склад). Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в *субаренду* (поднаем) и пе- редавать свои права и обязанности по договору арен- ды другому лицу (перенаем), предоставлять арендо- ванное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйствен- ных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установ- лено законом. Во всех этих случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору остается арен-

датор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок больший, чем срок договора аренды. К договорам су- баренды применяются правила о договорах аренды. Договор субаренды прекращается при досрочном пре- кращении основного договора аренды. От арендатора, пользующегося имуществом не в соответствии с усло- виями договора и назначением имущества, арендода- тель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков (ст. 615 ГК РФ).

И арендатор, и арендодатель несут обязанности по капитальному и текущему ремонту арендованного имущества. Однако это правило диспозитивное: сто- роны могут сами договориться о том, кто и какой ремонт производит. Если договоренности об этом нет, законом установлено, что арендодатель производит за свой счет капитальный ремонт, а арендатор — те- кущий.

Объем работ по капитальному ремонту и срок его выполнения предусматриваются в договоре или до- полнительном соглашении к нему.

Арендодатель обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет теку- щий ремонт и нести расходы по содержанию имуще-

ства, если иное не установлено законом или догово- ром (ст. 616 ГК РФ).

Законом предусмотрены последствия ухудшения или улучшения арендованного имущества (ст. 623 ГК РФ). В случае порчи, пропажи, обесценения арендован- ного имущества арендатор несет за это ответствен- ность и возмещает причиненные убытки независимо от того, причинены они самим арендатором или его

работниками, членами семьи.

Произведенные арендатором отделимые без вреда для имущества улучшения являются его собственно- стью и могут быть им изъяты при прекращении до- говора. Неотделимые улучшения (например, изготов- ление внутренней электропроводки вместо наружной), совершенные с согласия арендодателя, становятся собственностью арендодателя, но арендатор имеет право на возмещение стоимости этих улучшений.

Стоимость улучшений, произведенных без согла- сия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

Улучшения арендованного имущества как отде- лимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, яв- ляются собственностью арендодателя.

К отдельным *видам договора аренды* относятся: *прокат, аренда транспортных средств, зданий и со- оружений, предприятий; финансовая аренда (финан- совый лизинг).* К ним наряду с общими правилами аренды применяются и специальные правила, пре- дусмотренные законодательством.

* + 1. Договор подряда

По договору подряда одна сторона (подрядчик) обя- зуется выполнить по заданию другой стороны (заказ- чика) определенную работу и сдать ее результат за- казчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Договор подряда заключается на изготовление или переработку (обработку) вещи либо на выполнение другой работы с передачей ее результатов заказчику. По договору подряда, заключенному на изготовление вещи, подрядчик передает права на нее заказчику.

Если иное не предусмотрено договором, подряд- чик самостоятельно определяет способы выполнения задания заказчика.

Законодатель также установил, что если из зако- на или договора подряда не вытекает обязанность под- рядчика выполнить предусмотренную в договоре ра- боту лично, подрядчик вправе привлечь к исполне- нию своего обязательства других лиц (субподрядчи- ков). В этом случае подрядчик выступает в роли ге- нерального подрядчика (ст. 706 ГК РФ).

В тех случаях, когда выполнение работ (изготов- ление вещи, оказание услуг) по договору подряда осу- ществляет лично гражданин без образования юриди- ческого лица, такая деятельность согласно ст. 23 ГК РФ признается индивидуальным предприниматель- ством.

Договор подряда включает условия, представля- ющие собой права и обязанности подрядчика и за- казчика, выраженные в форме пунктов договора. В договоре подряда оговариваются такие условия, как вид работы, ее цена, срок выполнения, порядок оп- латы, качество результата.

Вид работы как существенное условие договора подряда характеризуется не только технологией со- здания (производства) вещи (товара), но и правовым режимом. Вид работы включает изготовление, пере- работку, обработку.

Изготовление вещи (товара) предусматривает про- цесс работы по созданию новой вещи и как следствие этого — возникновение первоначального права соб- ственности на изготовленную по заданию заказчика вещь у подрядчика. В этом случае по договору под-

ряда, заключенному на изготовление вещи, подряд- чик передает права на нее заказчику. Таким обра- зом, имеет место добровольное правопреемство.

Цена работы может быть определена путем состав- ления сметы. В случаях, когда работа выполняется в соответствии со сметой, составленной подрядчиком, смета приобретает силу и становится частью догово- ра подряда с момента подтверждения ее заказчиком. Цена работы (сметы) может быть приблизитель- ной или твердой. При отсутствии других указаний в

договоре подряда цена работы считается твердой.

Срок выполнения работы также является услови- ем договора подряда. В договоре подряда стороны ука- зывают начальный и конечный сроки выполнения работы. По соглашению между заказчиком и подряд- чиком в договоре могут быть предусмотрены также сроки завершения отдельных этапов работы (проме- жуточные сроки).

Указанные в договоре подряда начальный, конеч- ный и промежуточный сроки выполнения работ мо- гут быть изменены в случаях и в порядке, предус- мотренных договором.

Порядок оплаты работы является условием дого- вора подряда и имеет некоторые особенности. В част- ности, если договором подряда не предусмотрена пред- варительная оплата выполненной работы или отдель- ных ее этапов, заказчик обязан уплатить подрядчи- ку обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выпол- нена надлежащим образом и в согласованный срок либо с согласия заказчика — досрочно.

Подрядчик вправе требовать выплаты ему аванса либо задатка только в случаях и в размере, указан- ных в законе или договоре (ст. 711 ГК РФ).

В ГК РФ закреплено право подрядчика на удер- жание результатов работы. Так, при неисполнении заказчиком обязанности уплатить установленную цену

либо иную сумму, причитающуюся подрядчику в связи с выполнением договора, подрядчик имеет право на удержание результата работ, а также принадле- жащего заказчику оборудования, переданного для переработки (обработки) вещи, остатка неиспользуе- мого материала и другого оказавшегося у него иму- щества заказчика до уплаты заказчиком соответству- ющих сумм.

Качество результата работы является условием до- говора подряда. Выполненная подрядчиком работа должна соответствовать условиям договора, а при от- сутствии или неполноте условий договора — требо- ваниям, обычно предъявляемым к работе соответству- ющего рода. Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, результат выполненной работы должен в момент передачи за- казчику обладать свойствами, указанными в догово- ре, или определенными обычно предъявляемыми тре- бованиями и в пределах разумного срока, быть при- годным для установленного договором использования, а если такое использование договором не предусмот- рено — для обычного использования результата ра- боты такого рода (ст. 721 ГК РФ). Если законом, ины- ми правовыми актами или в установленном ими по- рядке предусмотрены обязательные требования к ра- боте, выполняемой по договору подряда, подрядчик, действующий в качестве предпринимателя, обязан выполнить работу, соблюдая эти обязательные требо- вания.

Подрядчик может принять на себя по договору обязанность выполнить работу, отличающуюся более высокими требованиями к качеству по сравнению с установленными обязательными для сторон требова- ниями.

В случае, когда законом, иным правовым актом, договором подряда или обычаями делового оборота предусмотрено установление для результатов работы

гарантийного срока качества, результат работы дол- жен в течение всего гарантийного срока соответство- вать условиям договора о качестве.

Гражданским кодексом РФ предусмотрены такие виды договора подряда, как *договор бытового подря- да, договор строительного подряда* и др. К ним на- ряду с общими нормами о договоре подряда приме- няются специальные нормы, содержащиеся в соот- ветствующих параграфах ГК РФ и в иных норматив- но-правовых актах.

**Задание:**

1. **Написать в тетради конспект данной темы.**
2. **Составить схемы по следующим видам гражданско-правовых договоров:**

**- договор купли-продажи;**

**- договор поставки;**

**- договор аренды;**

**- договор подряда.**

**При отправлении работы, студенты обязательно должны указать фамилию, имя, группу!**