



**ДОГОВОРЫ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ**  
**ПОДГОТОВЛЕНО: К.Ю.Н., ДОЦЕНТОМ КАФЕДРЫ**  
**ГРАЖДАНСКОГО И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОГО ПРАВА**  
**СУШКОВОЙ ОЛЬГОЙ ВИКТОРОВНОЙ**



# ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ДОГОВОР –

СОГЛАШЕНИЕ ДВУХ ИЛИ НЕСКОЛЬКИХ ЛИЦ  
ОБ УСТАНОВЛЕНИИ, ИЗМЕНЕНИИ ИЛИ  
ПРЕКРАЩЕНИИ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ И  
ОБЯЗАННОСТЕЙ  
(СТ. 420 ГК РФ)

**ДОГОВОР, КАК ЮРИДИЧЕСКИЙ АКТ – СДЕЛКА**

**ДОГОВОР – ДВУХ- ИЛИ МНОГОСТОРОННЯЯ  
СДЕЛКА**

# ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ДОГОВОР В СИСТЕМЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ФАКТОВ

## Виды юридических фактов

**События** – обстоятельства, протекающие независимо от воли человека

**Абсолютные**

**Относительные**

**Действия** – жизненные факты, которые являются результатом сознательной деятельности людей

**Правомерные**

**Неправомерные**

**Юридические акты** – действия, прямо направленные на достижение юр. последствий

**Юридические поступки** – действия субъекта, совершаемые без намерения создать юр. последствия

**Деликтные обязательства**

**Неосновательно е обогащение**

**Административные акты** государственных органов и органов местного самоуправления

**Сделки** – действия граждан и юридических лиц, направленные на возникновение, изменение, прекращение гражданских прав и обязанностей

**Судебные решения**

# ЦЕЛИ ФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ДОГОВОРОВ (ФУНКЦИИ СИСТЕМЫ)

## Цели систематизации

Научная

### Правоприменительная

(правоприменение – деятельность компетентных органов по реализации правовых норм путем вынесения индивидуально-конкретных предписаний)

### Правотворческая

(Правотворчество – форма осуществления функций государства, состоящая в установлении, изменении или отмене правовых норм)

### Социально-педагогическая

(повышение правосознания – области сознания, отражающей правовую действительность в форме юридических знаний, социально-правовых установок, регулирующих поведение людей)

Организационный аспект

Правовой аспект

# ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ДОГОВОРЫ ПО ОТРАСЛЕВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ РЕГУЛИРУЮЩИХ ИХ НОРМ

## Отраслевые –

договоры, правовое регулирование которых осуществляется нормами гражданского права как отрасли законодательства

## Межотраслевые –

договоры, регулируемые иной отраслью законодательства с субсидиарным применением норм гражданского права как отрасли законодательства

## Комплексные –

договоры, урегулированные нормами комплексных правовых актов, т.е. актов, которые не могут быть отнесены ни к одной отрасли законодательства

# СИСТЕМЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ДОГОВОРОВ

(простая система)

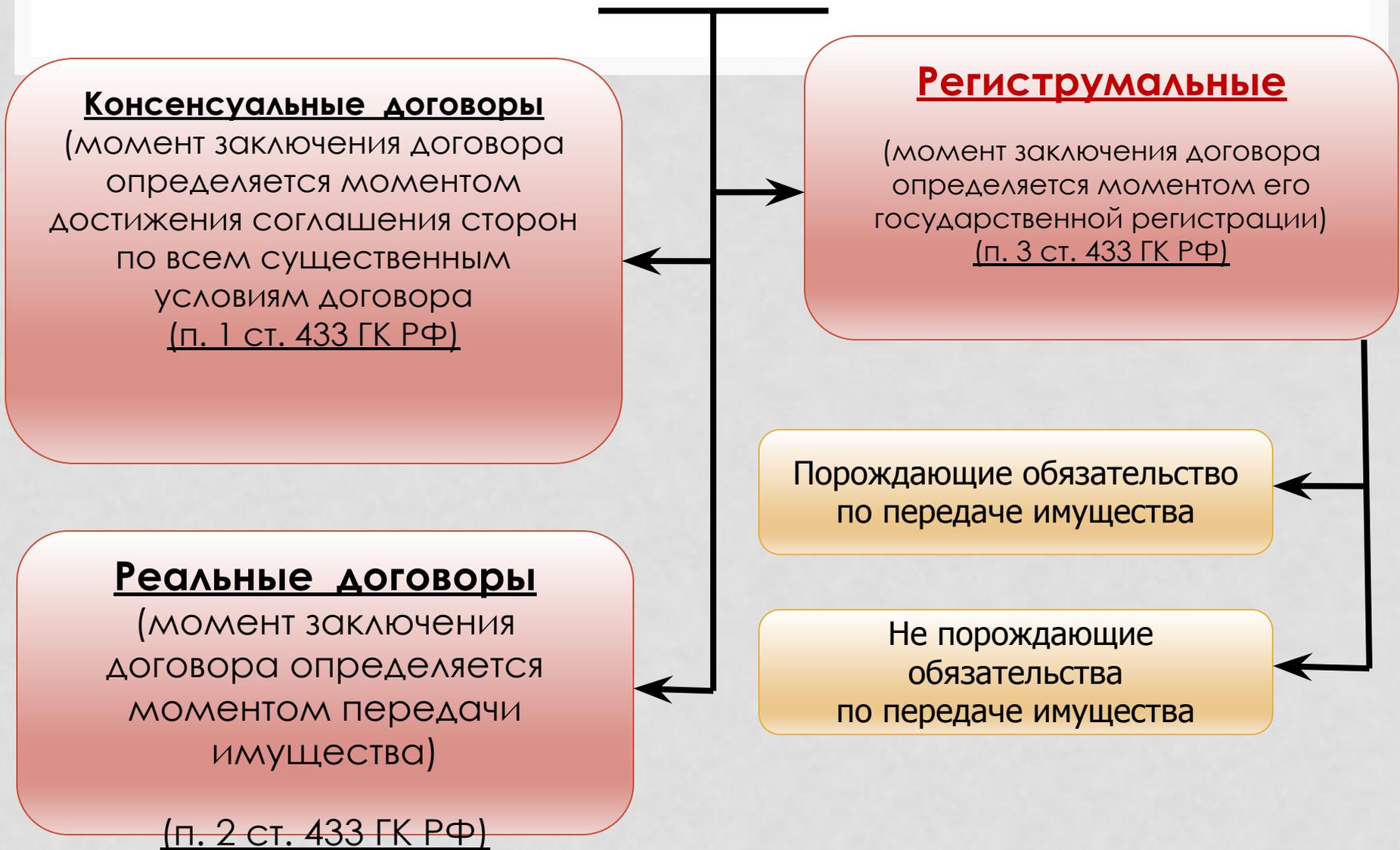
По направленности  
результата  
(сложная система)

**МОТИВ** – движущая сила, повод, побудительная причина  
(субъективный характер)

**ЦЕЛЬ** – установление, изменение или прекращение правоотношений

**РЕЗУЛЬТАТ** – итог полной, надлежащим образом осуществленной  
Реализации участниками договора  
своих прав и обязанностей по договору

# ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ДОГОВОРЫ ПО МОМЕНТУ ИХ ВОЗНИКНОВЕНИЯ



# ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ДОГОВОРЫ ПО НАЛИЧИЮ ВСТРЕЧНОГО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ

## Безвозмездные договоры

(встречное предоставление  
исключается)

(п. 2 ст. 423 ГК РФ)

## Возмездные договоры

(встречное предоставление  
обязательно)

(п. 1 ст. 423 ГК РФ)

## Вариативные

(договоры, которые могут  
быть построены как по  
модели возмездного, так и  
безвозмездного договора)

## Меновые

(в момент заключения  
договора  
известен объем обязательств  
контрагентов)

## Рисковые (алеаторные)

(экономический результат на  
момент заключения договора  
неизвестен)

# ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ДОГОВОРЫ ПО РАСПРЕДЕЛЕНИЮ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ СТОРОН

```
graph TD; A["ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ДОГОВОРЫ  
ПО РАСПРЕДЕЛЕНИЮ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ  
СТОРОН"] --> B["Односторонние  
(одностороннеобязывающие)  
договоры"]; A --> C["Двусторонние  
(двустороннеобязывающие)  
договоры"];
```

## Односторонние (одностороннеобязывающие) договоры

(у одной стороны договора исключительно комплекс прав, у другой – комплекс обязанностей)

## Двусторонние (двустороннеобязывающие) договоры

(у каждой стороны договора как комплекс прав, так и комплекс обязанностей)

# ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ДОГОВОРЫ ПО НАПРАВЛЕННОСТИ НА ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РЕЗУЛЬТАТ

## Общегражданские

(стороны договора не являются субъектами предпринимательской деятельности и/или не преследуют в качестве экономического результата извлечение прибыли)

## Предпринимательские

(стороны договора – субъекты предпринимательской деятельности и/или преследуют в качестве экономического результата извлечение прибыли)

## С участием предпринимателей

(не все стороны договора являются субъектами предпринимательской деятельности и/или преследуют в качестве экономического результата извлечение прибыли)

# ДОГОВОРЫ ПО ХАРАКТЕРУ РЕГУЛИРУЕМЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

Имущественные

Неимущественные

Организационные

Личные

Корпоративные

(направленные на упорядочение (нормализацию) отношений, связанных с созданием и управлением организациями)

Предварительные

(направленные на упорядочение (нормализацию) отношений, связанных с осуществлением юридически значимых действий по заключению основного договора)

Рамочные

(направленные на упорядочение (нормализацию) отношений при невозможности определения всех условий в момент заключения договора)

Видовые

(направленные на упорядочение (нормализацию) конкретных обязательственных отношений, возникающих из договоров определенных видов)

ДОКТРИНАЛЬНО И ЗАКОНОДАТЕЛЬНО  
ВЫДЕЛЯЮТСЯ:

1. ОСНОВНЫЕ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДОГОВОРЫ

2. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР (СТ. 429 ГК РФ)

3. ДОГОВОР ПРИСОЕДИНЕНИЯ (СТ. 428 ГК РФ)

4. ДОГОВОР В ПОЛЬЗУ ТРЕТЬЕГО ЛИЦА (СТ. 430 ГК РФ)

## ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГК РФ ПРЕДУСМАТРИВАЕТ:

**1. РАМОЧНЫЙ ДОГОВОР** - ДОГОВОР, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЙ ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННЫХ ВЗАИМООТНОШЕНИЙ СТОРОН, КОТОРЫЕ МОГУТ БЫТЬ КОНКРЕТИЗИРОВАНЫ И УТОЧНЕНЫ СТОРОНАМИ ПУТЕМ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ДОГОВОРОВ ИЛИ ИНЫМ ОБРАЗОМ НА ОСНОВАНИИ ЛИБО ВО ИСПОЛНЕНИЕ РАМОЧНОГО ДОГОВОРА (СТ. 429.1 ПРОЕКТА ГК РФ).

**2. ОПЦИОННЫЙ ДОГОВОР (ОПЦИОН)** - ДОГОВОР, ПО КОТОРОМУ ОДНА СТОРОНА ПОСРЕДСТВОМ БЕЗОТЗЫВНОЙ ОФЕРТЫ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ ДРУГОЙ СТОРОНЕ БЕЗУСЛОВНОЕ ПРАВО ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР НА УСЛОВИЯХ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ОПЦИОНОМ (СТ. 429.2 ПРОЕКТА ГК РФ).

**3. ДОГОВОР С ИСПОЛНЕНИЕМ ПО ТРЕБОВАНИЮ (АБОНЕНТСКИЙ ДОГОВОР)** - ДОГОВОР, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИЙ ВНЕСЕНИЕ ОДНОЙ ИЗ СТОРОН (АБОНЕНТОМ) ОПРЕДЕЛЕННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ИЛИ ИНОГО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗА ПРАВО ТРЕБОВАТЬ ОТ ДРУГОЙ СТОРОНЫ (ИСПОЛНИТЕЛЯ) ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПРЕДУСМОТРЕННОГО ДОГОВОРОМ ИСПОЛНЕНИЯ (СТ. 429.3 ПРОЕКТА ГК РФ).

# КЛАССИФИКАЦИЯ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ДОГОВОРОВ ПО НАПРАВЛЕННОСТИ РЕЗУЛЬТАТА

I группа

Договоры,  
направленные на  
передачу имущества

Договоры передачи  
имущества в  
собственность

Возмездные

Безвозмездные

Договоры передачи  
имущества в  
пользование

Возмездные

Безвозмездные

## II группа

Договоры,  
направленные на  
выполнение работ

Риск случайного не получения  
результата лежит на  
ИСПОЛНИТЕЛЕ (ПОДРЯДЧИКЕ)

Риск случайного не получения  
результата лежит на  
ЗАКАЗЧИКЕ

## III группа

Договоры,  
направленные на  
оказание услуг

Возмездные

Безвозмездные

## IV группа

Договоры,  
направленные на  
учреждение различных  
образований  
(общецелевые)

Договоры  
на создание юридических лиц

Договоры,  
не связанные с созданием  
юридических лиц

По проекту  
Изменений в ГК РФ  
V группа

Договоры,  
направленные на  
установление  
ограниченных вещных  
прав

Об установлении права  
постоянного землеуладения  
(ст. 299.2 Проекта)

Об установлении права  
застройки  
(ст. 300.2 Проекта)

Об установлении сервитута  
(ст. 301.1 Проекта)

**Тема:**

**Заключение договора и динамика  
заключенного договора.  
Специальные случаи изменения и  
расторжения договора.**

## Принцип свободы договора

**ПРИНЦИП СВОБОДЫ ДОГОВОРА** –  
ГРАЖДАНЕ И ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА СВОБОДНЫ В  
ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА (СТ. 421 ГК РФ)

Возможность заключить  
НЕПОИМЕНОВАННЫЙ  
договор

Возможность заключить  
СМЕШАННЫЙ договор

Условия договора определяются по усмотрению  
сторон, кроме случаев, когда содержание  
соответствующего условия предписано законом  
или иными правовыми актами

# ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР КАК НЕТИПИЧНАЯ ДОГОВОРНАЯ КОНСТРУКЦИЯ

ФЗ от 25.02.1999 г.  
№ 39-ФЗ  
«Об инвестиционной  
деятельности в РФ,  
осуществляемой в  
форме капитальных  
вложений» (ст. 8)



Отношения между субъектами  
инвестиционной деятельности  
осуществляются на основе  
договора и (или)  
государственного контракта,  
заключаемого между ними в  
соответствии с ГК РФ

## Инвестиционная деятельность -

вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта

## Инвестиции -

денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в т.ч. Имущественные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта  
(ст. 1 ФЗ № 39-ФЗ)

# ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Соглашение, заключенное между высшим исп. органом гос. власти края и инвестором, в соответствии с которым инвестор обязуется осуществлять инвестиции в определенном порядке и в размере в установленные сроки, а высший орган исп. власти края – предоставлять инвестору государственную поддержку,  
предусмотренную законом

Договор между областью и держателем инвестиционного проекта, определяющий форму и объем государственной поддержки инвестиционной деятельности, сроки реализации инвестиционного проекта и иные существенные условия в соответствии с законодательством

Закон Омской области от 20.12.2004 г. № 594-ОЗ «О стимулировании инвестиционной деятельности на территории Омской области»

# ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ДОГОВОР ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Определения инвестиционного договора с указанием на господдержку:

- ✓ Закон Приморского края от 10.05.2006 г. № 354-КЗ «О государственной поддержке инвестиционной деятельности в Приморском крае»
- ✓ Закон Оренбургской области от 05.10.2009 г. № 3119/712-IV-ОЗ «Об инвестиционной деятельности на территории Оренбургской деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений»
- ✓ Областной закон Ростовской области от 01.10.2004 г. № 151-ЗС «Об инвестициях в Ростовской области»

# КОНЦЕССИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ КАК СМЕШАННЫЙ ДОГОВОР

По концессионному соглашению одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением имущество, право собственности на которое принадлежит другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности.

Объект концессионного соглашения - недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением

Ст. 3 ФЗ от 21.07.2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»

# КОНЦЕПЦИИ ПРИРОДЫ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ



# КОНЦЕПЦИИ ПРИРОДЫ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ

**Административно-правовой договор** – управленческие соглашения между субъектами административного права, одной из сторон в которых выступает орган власти, по поводу и в целях реализации публичных полномочий, с элементами регулирования, выходящими за пределы частного права (А.Н. Колокольцев)

- управленческое соглашение не менее двух субъектов административного права в публичных интересах, опосредующее горизонтальные (координационные) управленческие отношения, правовой режим которого содержит административно-правовые элементы, выходящие за рамки частного права (А.В. Демин)

- одно из административно- процессуальных производств (т.н. позитивный административный процесс), которое имеет и свою материальную часть, однако не в меньшей степени как в административно-правовой теории, так и в законодательстве следует рассматривать именно его процессуальные начала (Б. В. Россинский)

# КОНЦЕССИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ КАК СМЕШАННЫЙ ДОГОВОР

Ст. 3 ФЗ от 21.07.2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»:

Концессионное соглашение является договором, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных федеральными законами.

К отношениям сторон концессионного соглашения применяются в соответствующих частях правила гражданского законодательства о договорах, элементы которых содержатся в концессионном соглашении, если иное не вытекает из закона или существа концессионного соглашения

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

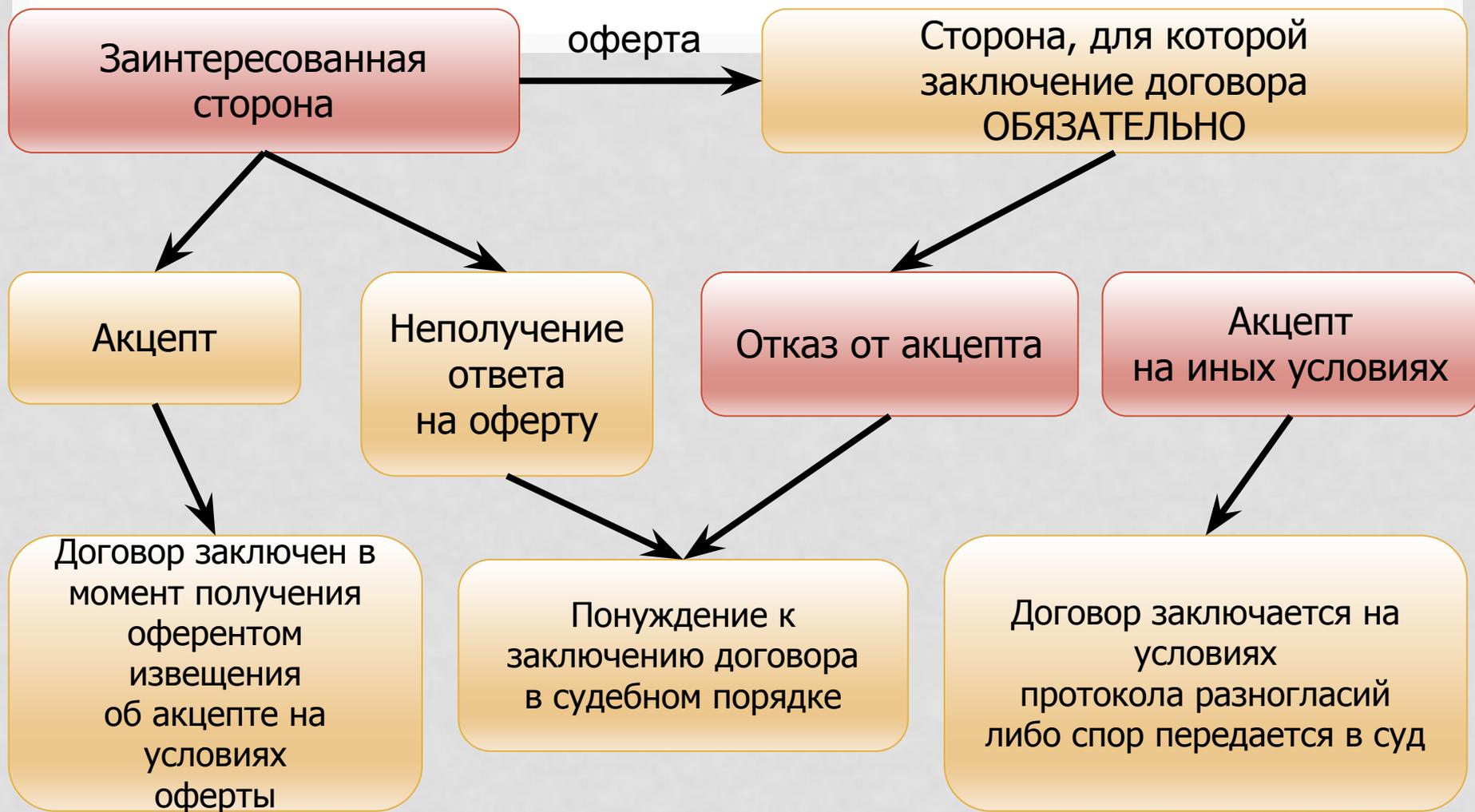
**Порядок заключения договоров**

ОБЩИЙ ПОРЯДОК  
заключения

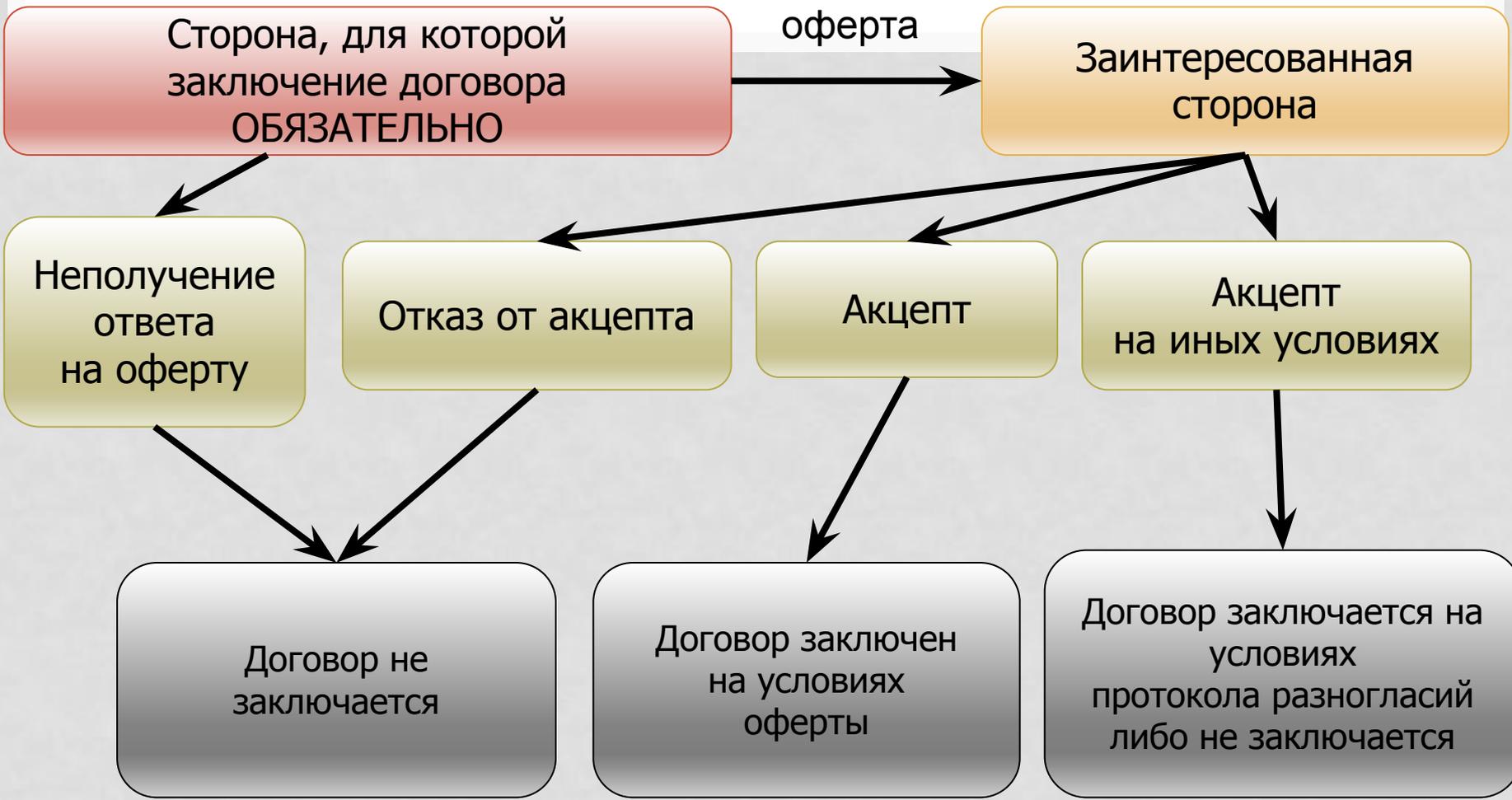
Заключение  
договора  
НА ТОРГАХ

Заключение договора  
В  
ОБЯЗАТЕЛЬНОМ  
ПОРЯДКЕ

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ В ОБЯЗАТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ



# ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ В ОБЯЗАТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ



# НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ ДОГОВОРА

## Ничтожные

(срок исковой давности по требованию о применении последствий - 3 года)

**Порок содержания**

- ст. 168 ГК РФ  
- ст. 169 ГК РФ

**Порок субъектного состава**

- ст. 171 ГК РФ  
- ст. 172 ГК РФ

**Порок формы**

- ст. 162 ГК РФ  
- ст. 165 ГК РФ

**Мнимость, притворность**

- ст. 170 ГК РФ

## Оспоримые

(срок исковой давности по требованию о признании недействительной и о применении последствий - 1 год)

**Порок субъектного состава**

- ст. 173 ГК РФ  
- ст. 174 ГК РФ  
- ст. 175 ГК РФ  
- ст. 176 ГК РФ

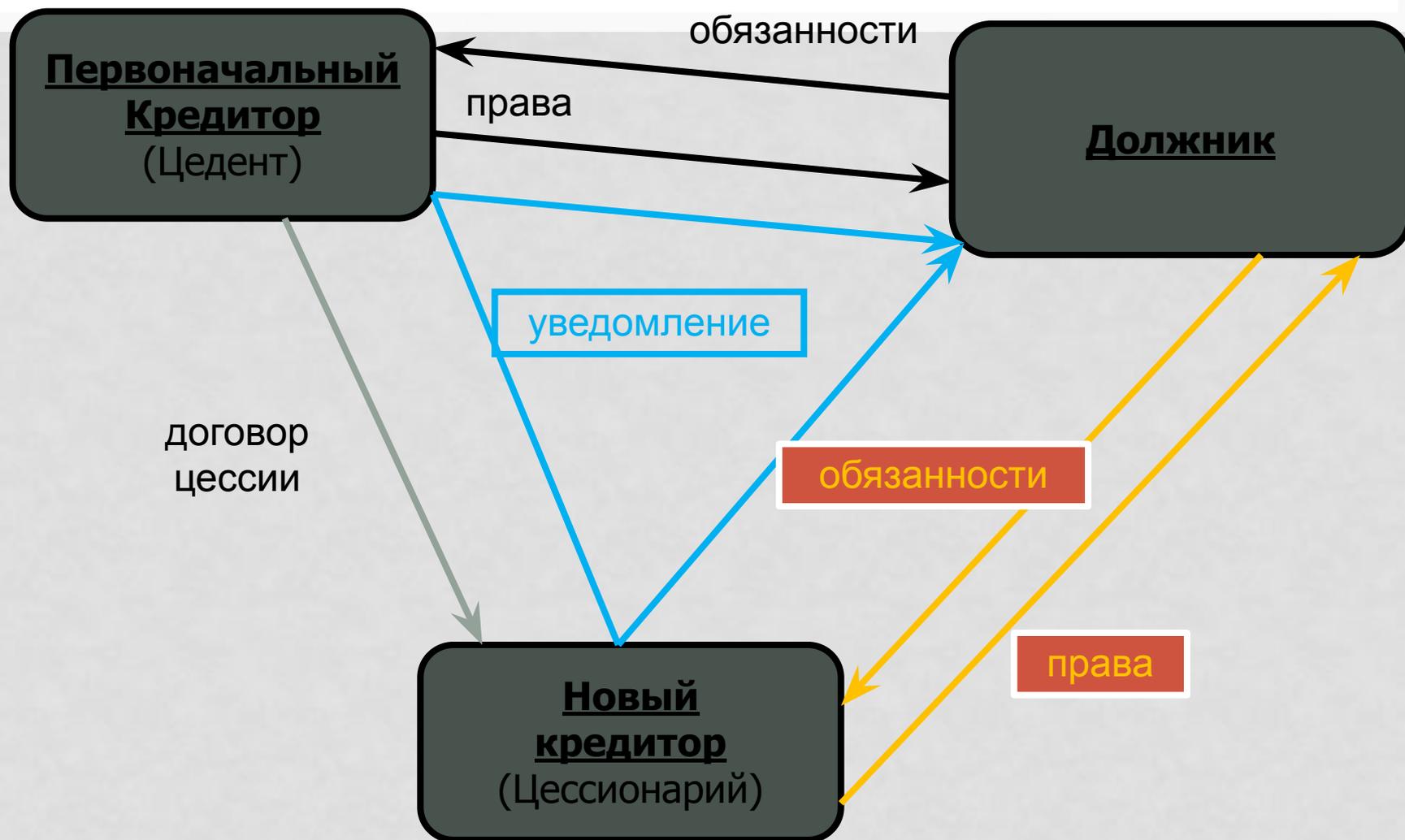
**Порок воли**

- ст. 177 ГК РФ  
- ст. 178 ГК РФ  
- ст. 179 ГК РФ

## ПРИНЦИПЫ НАДЛЕЖАЩЕГО ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА:

1. ИСПОЛНЕНИЕ НАДЛЕЖАЩЕМУ ЛИЦУ (СТ. 312 ГК РФ)
2. ИСПОЛНЕНИЕ НАДЛЕЖАЩИМ ЛИЦОМ (СТ. 313 ГК РФ)
3. ИСПОЛНЕНИЕ НАДЛЕЖАЩИМ ПРЕДМЕТОМ  
(СТ. СТ. 317, 320 ГК РФ)
4. ИСПОЛНЕНИЕ В НАДЛЕЖАЩЕМ МЕСТЕ (СТ. 316 ГК РФ)
5. ИСПОЛНЕНИЕ НАДЛЕЖАЩИМ СПОСОБОМ (СТ. 311 ГК  
РФ)

ПЕРЕМЕНА ЛИЦ В ДОГОВОРЕ.  
УСТУПКА ПРАВ ПО ОДНОСТОРОННЕМУ ДОГОВОРУ



# ПЕРЕМЕНА ЛИЦА В ДВУСТОРОННЕМ ДОГОВОРЕ

(НА ПРИМЕРЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ)



**ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.  
ДОГОВОРНЫЕ ОГОВОРКИ, АДАПТИРУЮЩИЕ ДОГОВОР К  
СУЩЕСТВЕННО ИЗМЕНИВШИМСЯ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАМ  
(ПО РЕКОМЕНДАЦИЯМ МТП)**

**Стабилизационн  
ые  
оговорки**

Призваны гарантировать неизменность льготной для стороны гос. политики, включая налоговый режим, порядок экспортно-импортных операций и т.д.

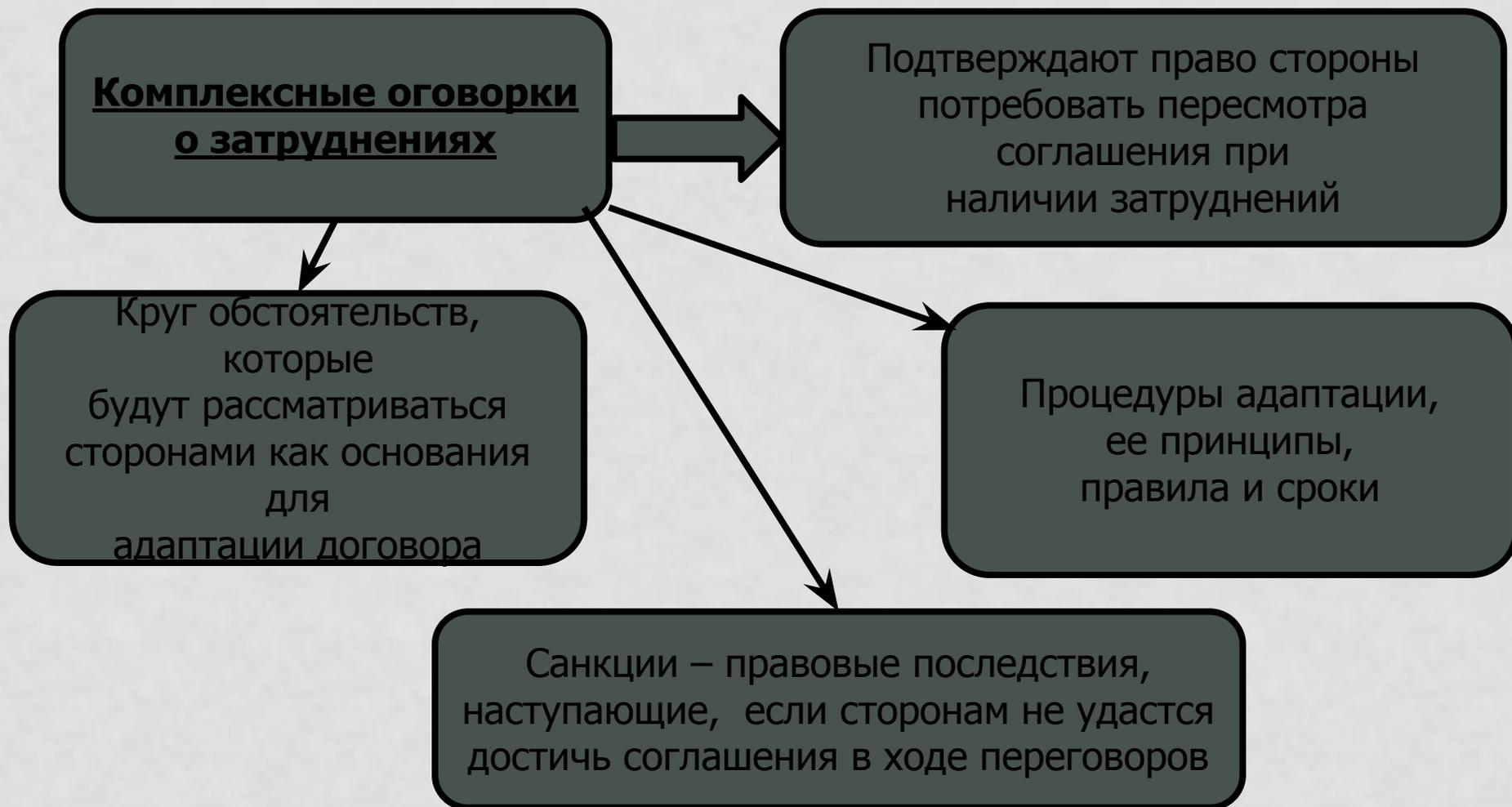
**Оговорки о  
специальных  
рисках**

Определяются конкретные обстоятельства, которые могут измениться и распределяются риски их наступления

**Адаптационные  
оговорки**

Группа договорных условий, которые приводятся в действие автоматически в случае изменения обстоятельств («внутридоговорное» приведение договора в соответствие с изменившимися обстоятельствами

# ДОГОВОРНЫЕ ОГОВОРКИ, АДАПТИРУЮЩИЕ ДОГОВОР К СУЩЕСТВЕННО ИЗМЕНИВШИМСЯ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАМ (ПО РЕКОМЕНДАЦИЯМ МТП)



# ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

## Случаи прекращения договора

Исполнение договора  
(ст. 408 ГК РФ)

Отступное  
(ст. 409 ГК РФ)

Новация  
(ст. 414 ГК РФ)

Зачет встречного однородного требования

(ст. 410 – 412 ГК РФ)

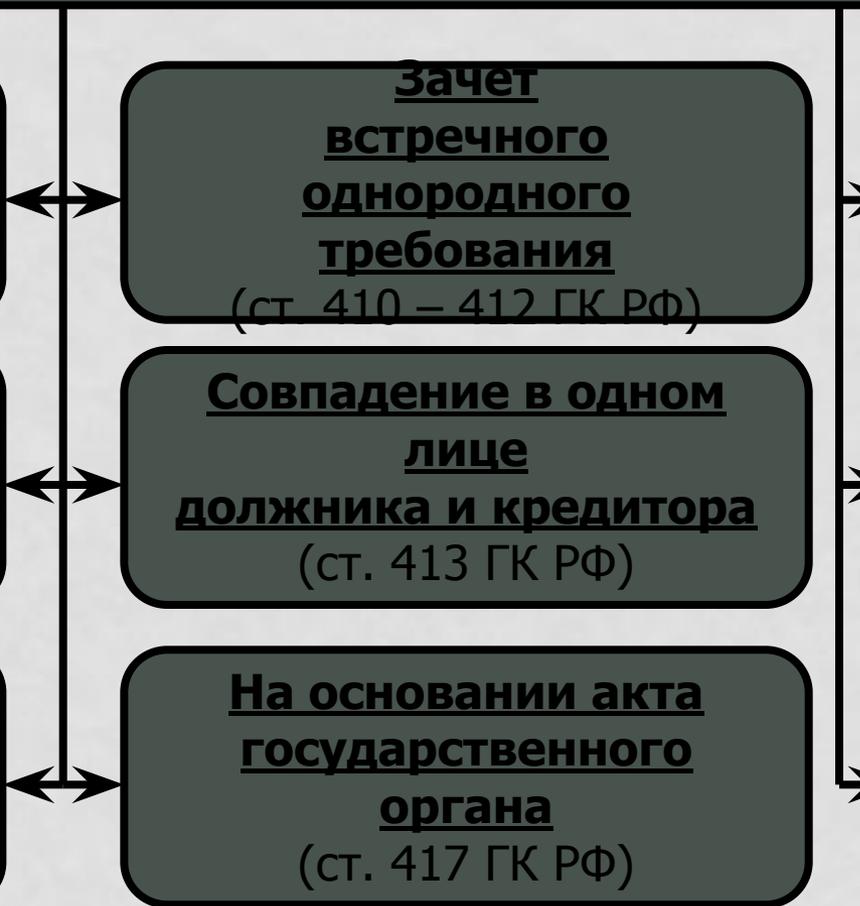
Совпадение в одном лице должника и кредитора  
(ст. 413 ГК РФ)

На основании акта государственного органа  
(ст. 417 ГК РФ)

Невозможность исполнения  
(ст. 416 ГК РФ)

Прощение долга  
(ст. 415 ГК РФ)

Смерть гражданина, ликвидация юрлица  
(ст. 418-419 ГК РФ)

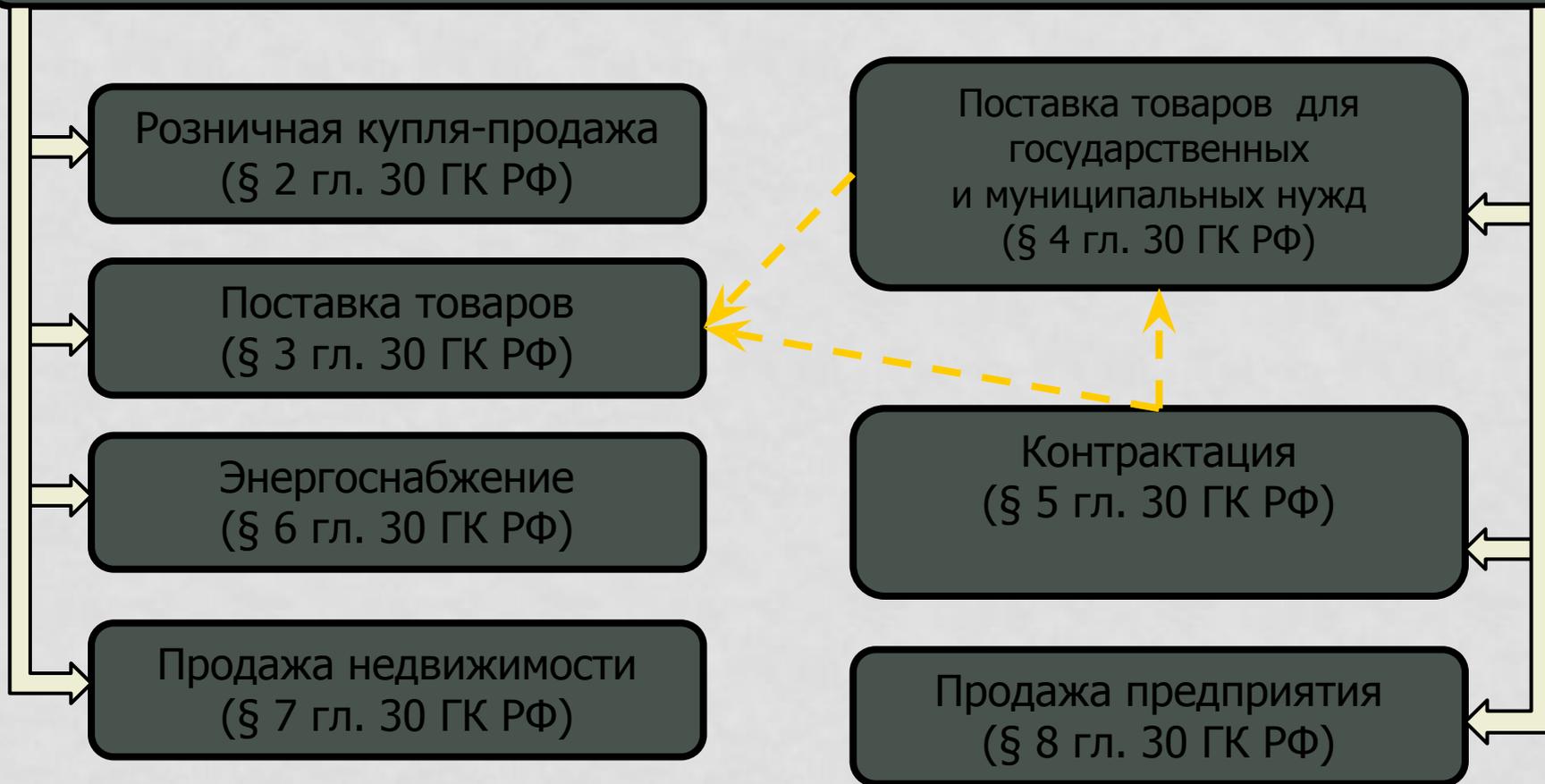


**ТЕМА:**

**ВИДЫ КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
И  
ДОГОВОР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**

# ВИДЫ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

## Генеральная модель договора купли-продажи (§ 1 гл. 30 ГК РФ)



## ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ДОГОВОР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ) –

ДОГОВОР ПО КОТОРОМУ ПРОДАВЕЦ ОБЯЗУЕТСЯ  
ПЕРЕДАТЬ В СОБСТВЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЯ НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО  
(СТ. 549 ГК РФ)

### Правовая квалификация договора –

- ✓ отраслевой
- ✓ может быть построен по модели как консенсуального, так и региструмального договора, порождающего обязательство по передаче имущества
- ✓ возмездный, меновой
- ✓ двусторонний

# СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Предмет договора –  
объект недвижимости  
(материальный объект  
предмета договора)



Определяется по правилам  
ст. 554 ГК РФ

Цена договора

Твердая

Определяемая

Существенные условия договора –

условия, при недостижении сторонами соглашения по  
которым договор считается незаключенным  
(ст. 432 ГК РФ)



# ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВАС РФ ОТ 11.07.2011 Г. № 54

## «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ, ВОЗНИКАЮЩИХ ИЗ ДОГОВОРОВ ПО ПОВОДУ НЕДВИЖИМОСТИ, КОТОРАЯ БУДЕТ СОЗДАНА ИЛИ ПРИОБРЕТЕНА В БУДУЩЕМ»

1. Пункт 2 – для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества **достаточно указания в договоре кадастрового номера недвижимости**

2. Пункт 2 – если в тексте договора купли-продажи недвижимой вещи **недостаточно данных для индивидуализации проданного объекта** недвижимости, однако они имеются, например, в акте приема-передачи, составленном сторонами во исполнение заключенного ими договора, то такой договор не может быть признан незаключенным. **Отказ в государственной регистрации перехода права собственности на переданное имущество покупателю не соответствует закону.**

# ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ДОГОВОРОВ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ



# 1. Совершение крупных сделок и сделок с заинтересованностью хозяйственными обществами

ФЗ от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» - ст.ст. 78-79 и ст. 81-83

ФЗ от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» – ст. 45-46

Информационное письмо Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг РФ от 16.10.2001 г. № ИК-07/7003 «О балансовой стоимости активов хозяйственного общества»

1. Постановление Пленума ВАС РФ от 18.11.2003 г. № 19 «О некоторых вопросах применения ФЗ «Об акционерных обществах»
2. Постановление Пленума ВАС РФ от 20.06.2007 г. № 40 «О некоторых вопросах практики применения положений законодательства о сделках с заинтересованностью»
3. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.03.2001 г. № 62 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением хозяйственными обществами крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность»

## 2. СОВЕРШЕНИЕ СДЕЛОК ГОСУДАРСТВЕННЫМИ И МУНИЦИПАЛЬНЫМИ УНИТАРНЫМИ ПРЕДПРИЯТИЯМИ

Гражданский кодекс РФ (ст. ст. 114-115)

ФЗ от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (ст. 18)



**Движимым и недвижимым имуществом государственное или муниципальное предприятие распоряжается только в пределах, не лишаящих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия.**

**Сделки, совершенные с нарушением этого требования, являются ничтожными.**

Постановление Пленума ВС РФ № 10, ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»

### 3. РАСПОРЯЖЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СУПРУГОВ

Нотариально удостоверенное согласие супруга требуется при совершении:  
(ст. 35 Семейного кодекса РФ)

Сделки  
по распоряжению  
недвижимости

Сделки, требующие нотариального  
удостоверения и (или) регистрации в  
установленном законом порядке

**Распоряжение имуществом** – правомочие собственника, дающее возможность определять юридическую судьбу имущества, т.е. позволяющее включать имущество в экономический оборот посредством его отчуждения

## 4. СОГЛАСОВАНИЕ СДЕЛКИ С АНТИМОНОПОЛЬНЫМ ОРГАНОМ

ФЗ от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите  
конкуренции»  
(ст. 28)

## 5. ПРОДАЖА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### Существенные условия договора продажи жилых помещений

Предмет договора –  
объект недвижимости  
(материальный объект  
предмета договора)

Цена договора

Перечень лиц, сохраняющих право  
пользования этим жилым помещением  
после его продажи  
(с указанием их прав)

**Тема:**

**Договор мены**

## Договор мены –

договор, по которому каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой  
(ст. 567 ГК РФ)

## Правовая квалификация договора –

- ✓ отраслевой
- ✓ консенсуальный
- ✓ возмездный, меновой
- ✓ двусторонний



**К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже, если это не противоречит правилам главы 31 ГК РФ «Договор мены» и существу мены**

**(ст. 567 ГК РФ)**

## Особенности договора мены

1. Если из договора мены не вытекает иное, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными (ст. 568 ГК РФ)

2. Если законом или договором мены не предусмотрено иное, право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступавшим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами (ст. 570 ГК РФ)

## Гражданский кодекс РФ

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 г. № 69 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены»

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

**Тема:**

**Договор ренты**

## Договор ренты -

договор, по которому одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (ст. 583 ГК РФ)

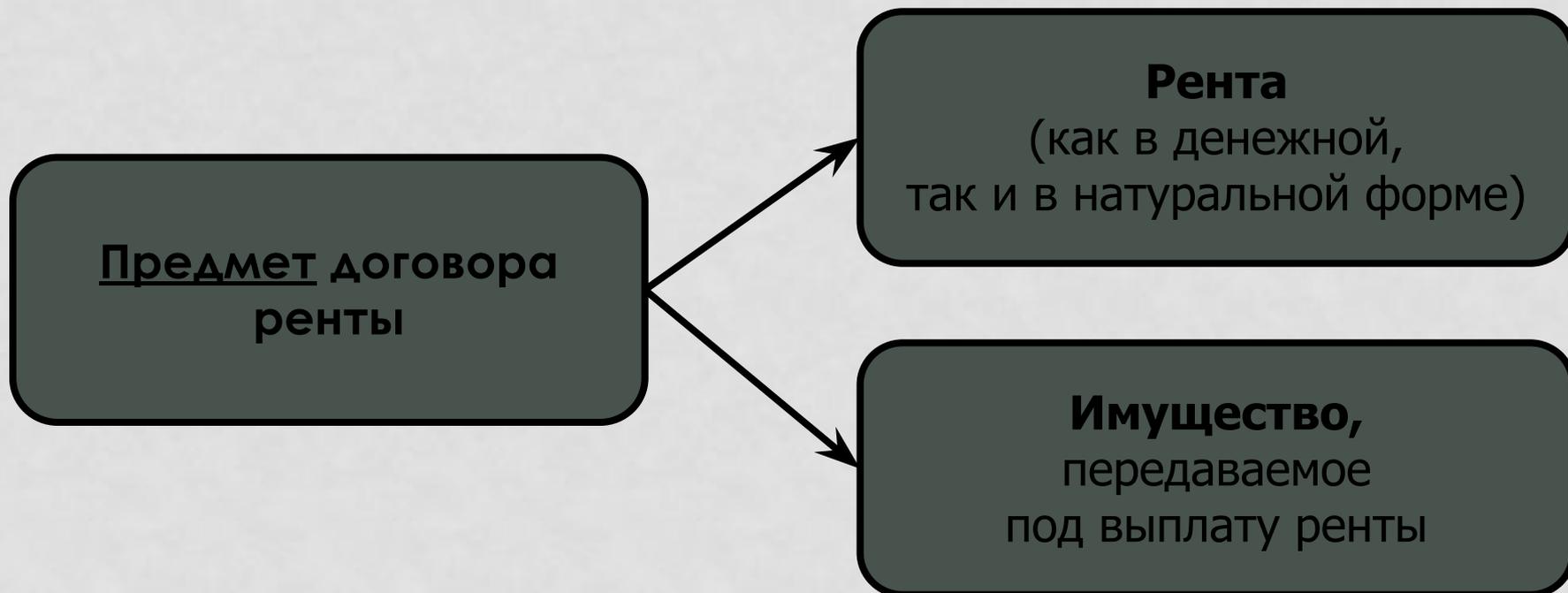
## Правовая квалификация договора –

- ✓ отраслевой
- ✓ реальный
- ✓ возмездный, рисковый (алеаторный)
- ✓ односторонний

# ВИДЫ РЕНТЫ



СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ  
ДОГОВОРА РЕНТЫ  
(ОБЩИЕ)



# ОСОБЕННОСТИ ПОСТОЯННОЙ РЕНТЫ

Субъектный состав  
(получатель ренты)

Граждане  
Юридические лица (НКО)

Переход прав получателя  
ренты к другому лицу

Допускается  
(по любым предусмотренным  
законом основаниям)

Выражение ренты

Денежное  
(договором может  
допускаться  
замена натуральной  
формой,  
эквивалентной денежной)

# ОСОБЕННОСТИ ПОСТОЯННОЙ РЕНТЫ

«Слабая»  
сторона договора

Не определяется

Сроки выплаты ренты

Ежеквартально  
(если иное на закреплено  
договором)  
(ст. 591 ГК РФ)

Размер ренты

Не менее установленной  
величины прожиточного  
минимума в  
соответствующем  
субъекте РФ по месту  
нахождения имущества,  
являющегося  
предметом договора  
(ст. 590 ГК РФ)

# ВЫКУП ПОСТОЯННОЙ РЕНТЫ

## Выкуп ренты –

особый способ расторжения договора,  
отказ от дальнейшей выплаты ренты с уплатой выкупной цены

### Плательщик ренты

Отказ – в письменной форме  
не позднее чем за 3 мес. до  
прекращения выплаты  
ренты  
(если иной срок  
не предусмотрен договором)  
(ст. 592 ГК РФ)

### Получатель ренты

Право требовать – только в  
случаях, предусмотренных  
ст. 593 ГК РФ и договором

**Выкупная цена**  
(при ее неопределенности в договоре)

**Платная рента**

Сумма годовых  
рентных платежей  
(ст. 594 ГК РФ)

**Бесплатная рента**

Сумма годовых  
рентных платежей и цена  
переданного под выплату  
ренты имущества,  
определяемая по ст. 424 ГК  
РФ  
(ст. 594 ГК РФ)

# ОСОБЕННОСТИ ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ

Срок действия договора

Время жизни получателя  
ренты  
(или выгодоприобретателя)  
(ст. 596 ГК РФ)

Субъектный состав  
(получатель ренты)

Граждане

Переход прав получателя  
ренты к другому лицу

Не допускается

# ОСОБЕННОСТИ ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ

## Выражение ренты

Денежное  
(замена натуральной формой  
не допускается)

## Размер ренты

Не менее установленной  
величины прожиточного  
минимума в  
соответствующем  
субъекте РФ по месту  
нахождения имущества,  
являющегося  
предметом договора  
(при бесплатной ренте)  
(ст. 597 ГК РФ)

## Договор пожизненного содержания с иждивением –

договор, по которому получатель ренты – гражданин передает принадлежащий ему объект недвижимого имущества в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц)  
(ст. 601 ГК РФ)

# ОСОБЕННОСТИ ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

Срок действия договора

Время жизни получателя ренты  
(или выгодоприобретателя)  
(ст. 596 ГК РФ)

Субъектный состав  
(получатель ренты)

Граждане

Переход прав получателя  
ренты к другому лицу

Не допускается

# ОСОБЕННОСТИ ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

## Выражение ренты

Денежное и (или) натуральное  
(объем ренты определяется с  
учетом как материальных, так  
и нематериальных нужд)

## Размер ренты

Не менее двух установленных  
величин прожиточного  
минимума в  
соответствующем  
субъекте РФ по месту  
нахождения имущества,  
являющегося  
предметом договора  
(при бесплатной ренте)  
(ст. 602 ГК РФ)

# ОСОБЕННОСТИ ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

## Предмет договора

Ограничение имущества, передаваемого под выплату ренты, только недвижимостью

## Существенные условия договора

Дополнены условием об общей стоимости всего объема содержания с иждивением

## Гарантии прав получателя ренты

Дополнены условием о необходимости предварительного согласия получателя ренты на отчуждение или обременение переданной недвижимости (ст. 604 ГК РФ)

**Тема:**

**Договор дарения**

## Договор дарения –

договор, по которому одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом  
(ст. 572 ГК РФ)

## Правовая квалификация договора –

- ✓ отраслевой
- ✓ может быть построен как по модели реального, так и по модели консенсуального договора
- ✓ безвозмездный
- ✓ односторонний

# ВИДЫ ДОГОВОРА ДАРЕНИЯ

## Собственно дарение

- ✓ реальный,
- ✓ односторонний
- ✓ договор

## Обещание дарения

- ✓ консенсуальный,  
односторонний договор
- ✓ обязательная письменная  
форма
- ✓ существенные условия:  
указание на одаряемого,  
предмет дарения

## Пожертвование

- ✓ дарение в общепользых целях
- ✓ реальный или консенсуальный
- ✓ не может осуществляться путем  
освобождения от обязательств
- ✓ право дарителя определить целевое  
назначение дара
  - ✓ право контроля за целевым  
использованием дара
- ✓ ограничение круга субъектов на  
стороне одаряемого

# ЗАПРЕЩЕНИЕ ДАРЕНИЯ

Статьей 575 ГК РФ запрещается дарение:

1. Законными представителями от имени малолетних и недееспособных граждан
2. Работникам организаций «социальной направленности» гражданами, находящимися в них на лечении, содержании и т.д., а также родственниками таких граждан
3. Государственным и муниципальным служащим и лицам, замещающим государственные и муниципальные должности в связи с их должностным положением или исполнением служебных обязанностей (исключая официальные мероприятия)
4. В отношениях между коммерческими организациями

## ОГРАНИЧЕНИЕ ДАРЕНИЯ

1. Дарение имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, осуществляется с согласия собственника имущества
2. Дарение имущества, находящегося в общей совместной собственности, осуществляется с согласия всех участников совместной собственности
3. Дарение права требования к третьему лицу, а также дарение посредством перевода дарителем на себя долга одаряемого перед третьим лицом осуществляются с соблюдением правил гл. 24 ГК РФ
4. Доверенность на совершение дарения представителем дарителя должна содержать информацию об одаряемом и предмете дарения.

# ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА ДАРЕНИЯ (БЕЗ ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ)



# ОТМЕНА ДАРЕНИЯ

Совершение одаряемым преступления против личности дарителя или его родственников

Одаряемый создает угрозу безвозвратной утраты дара, представляющего неимущественную ценность для дарителя

**Основания**  
(ст. 578 ГК РФ)

Даритель пережил одаряемого  
(при наличии условия в договоре)

Дарение совершено в нарушение законодательства о банкротстве

**Тема:**

**Договор аренды**

## ДОГОВОР АРЕНДЫ (ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЙМА) –

ДОГОВОР ПО КОТОРОМУ АРЕНДОДАТЕЛЬ (НАЙМОДАТЕЛЬ) ОБЯЗУЕТСЯ ПРЕДОСТАВИТЬ АРЕНДАТОРУ (НАНИМАТЕЛЮ) ИМУЩЕСТВО ЗА ПЛАТУ ВО ВРЕМЕННОЕ ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИЛИ ВО ВРЕМЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ (СТ. 606 ГК РФ)

### Правовая квалификация договора –

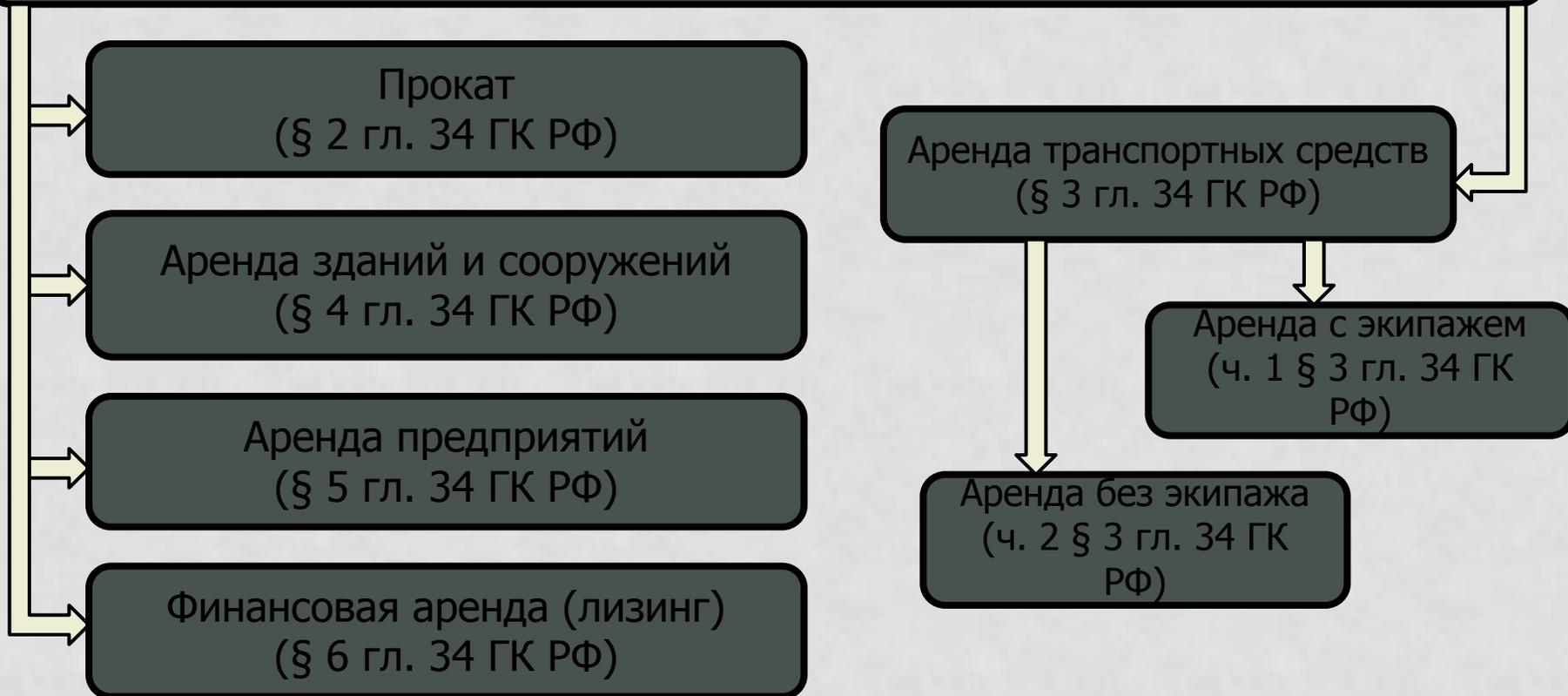
- ✓ отраслевой
- ✓ может быть построен по модели как консенсуального, так и реального договора
- ✓ возмездный, меновый
- ✓ двусторонний

### Аренда – договорное обязательство

Исключается возможность использования данного договора в целях, противоречащих природе договорных обязательств (не рассматривается в качестве ОПФ предпринимательства (арендное предприятие) либо одного из средств «разгодарствления» экономики.

# ВИДЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

## Генеральная модель договора аренды (§ 1 гл. 34 ГК РФ)



# Особенности договора аренды

Передача имущества не сопровождается переходом права собственности (но присутствуют особенности пользования)

Диспозитивный характер большинства норм

Выделение отдельных видов договора аренды – в зависимости от вида имущества (нет единого квалификационного критерия)

Арендатор наделяется статусом титульного владельца

Вещно-правовые способы защиты

Право следования

Право сдачи имущества в субаренду – только с согласия арендодателя

# Условия аренды и связанные с ними права арендатора

## Предмет договора

(существенное условие):  
юридический объект –  
действия сторон;  
материальный объект –  
имущество

## Срок аренды

(если срок аренды в договоре не  
указан,  
договор считается заключенным на  
неопределенный срок,  
который равен предельному)

Право арендатора на  
возобновление  
арендных отношений

Преимущественное право арендатора  
на заключение договора  
на новый срок  
(при условии письменного  
уведомления  
арендодателя  
до истечения срока договора)

# Субъекты и объект договора аренды

## Субъекты (стороны) договора аренды

Арендодатель –  
собственник имущества,  
либо иное лицо,  
управомоченное  
законом или собственником  
сдавать имущество в аренду  
(ст. 608 ГК РФ)

Объект  
договора аренды –  
любое имущество, не теряющее  
в процессе использования  
своих натуральных свойств

Арендатор –  
любой участник  
гражданского оборота

# ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

## Обязанности арендодателя

Предоставить имущество в надлежащем состоянии со всеми принадлежностями и документами

Осуществление капитального ремонта имущества (диспозитивно)

Воздерживаться от действий, создающих препятствия арендатору в пользовании имуществом

## Обязанности арендатора

Пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора и назначением имущества

Своевременное внесение арендной платы

Возврат арендованного имущества

# ОСНОВАНИЯ ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПО ТРЕБОВАНИЮ АРЕНДОДАТЕЛЯ

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

Арендатор не производит капитального ремонта арендованного имущества (при условии возложения на него этой обязанности)

Арендатор существенно ухудшает имущество

Невнесение арендной платы более двух раз подряд

Иные основания, предусмотренные законом (включая ст.ст. 450 и 451 ГК РФ) или договором



**При условии соблюдения досудебного порядка урегулирования спора (ст. 619 ГК РФ)**

# ОСНОВАНИЯ ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПО ТРЕБОВАНИЮ АРЕНДАТОРА

Арендодатель не предоставляет  
имущество или чинит препятствия  
в  
пользовании им

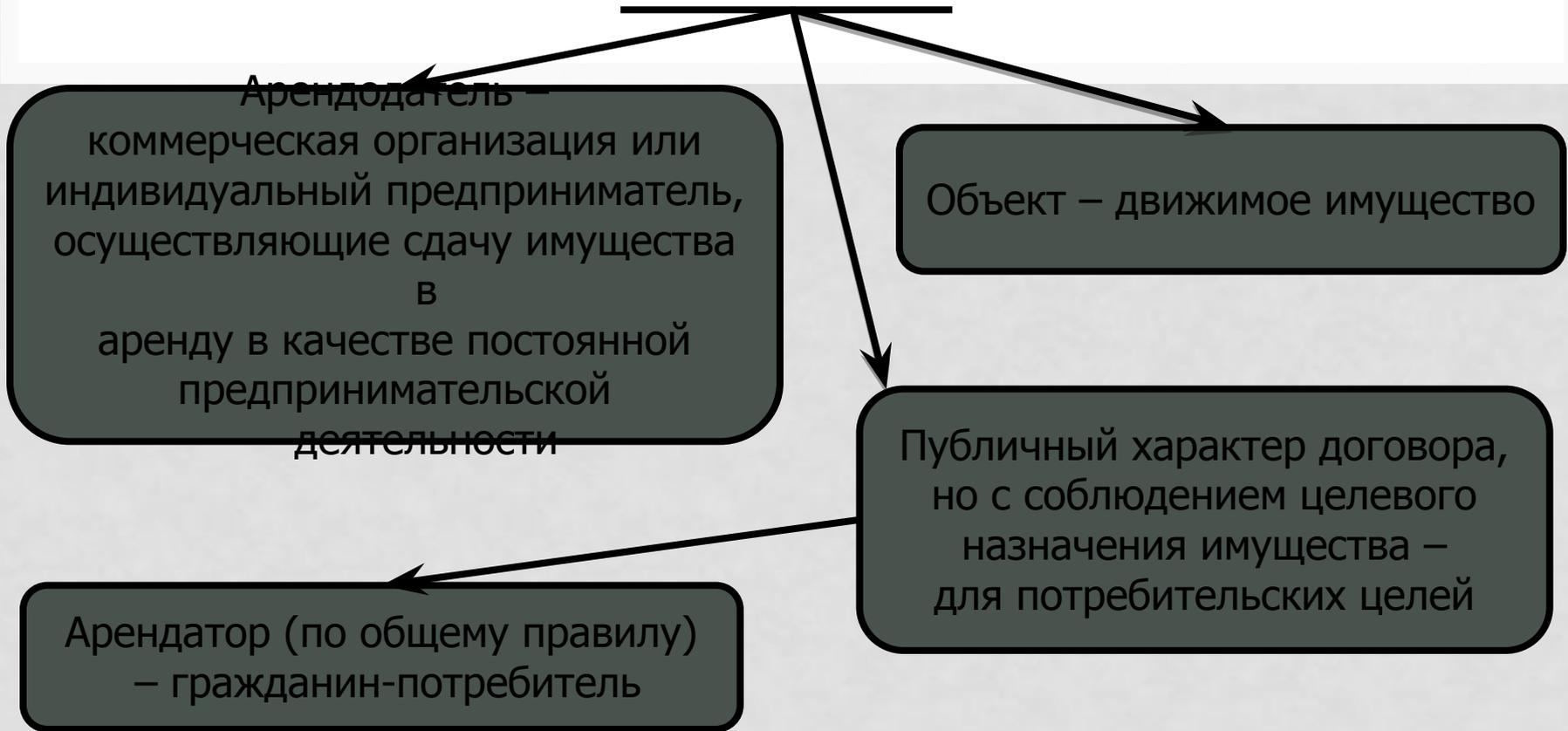
Арендодатель не выполняет  
обязанности  
по капитальному ремонту

Имущество имеет недостатки,  
препятствующие его  
использованию  
(за которые отвечает  
арендодатель)

Имущество в силу обстоятельств,  
за которые арендатор не отвечает,  
оказывается в состоянии,  
непригодном для использования

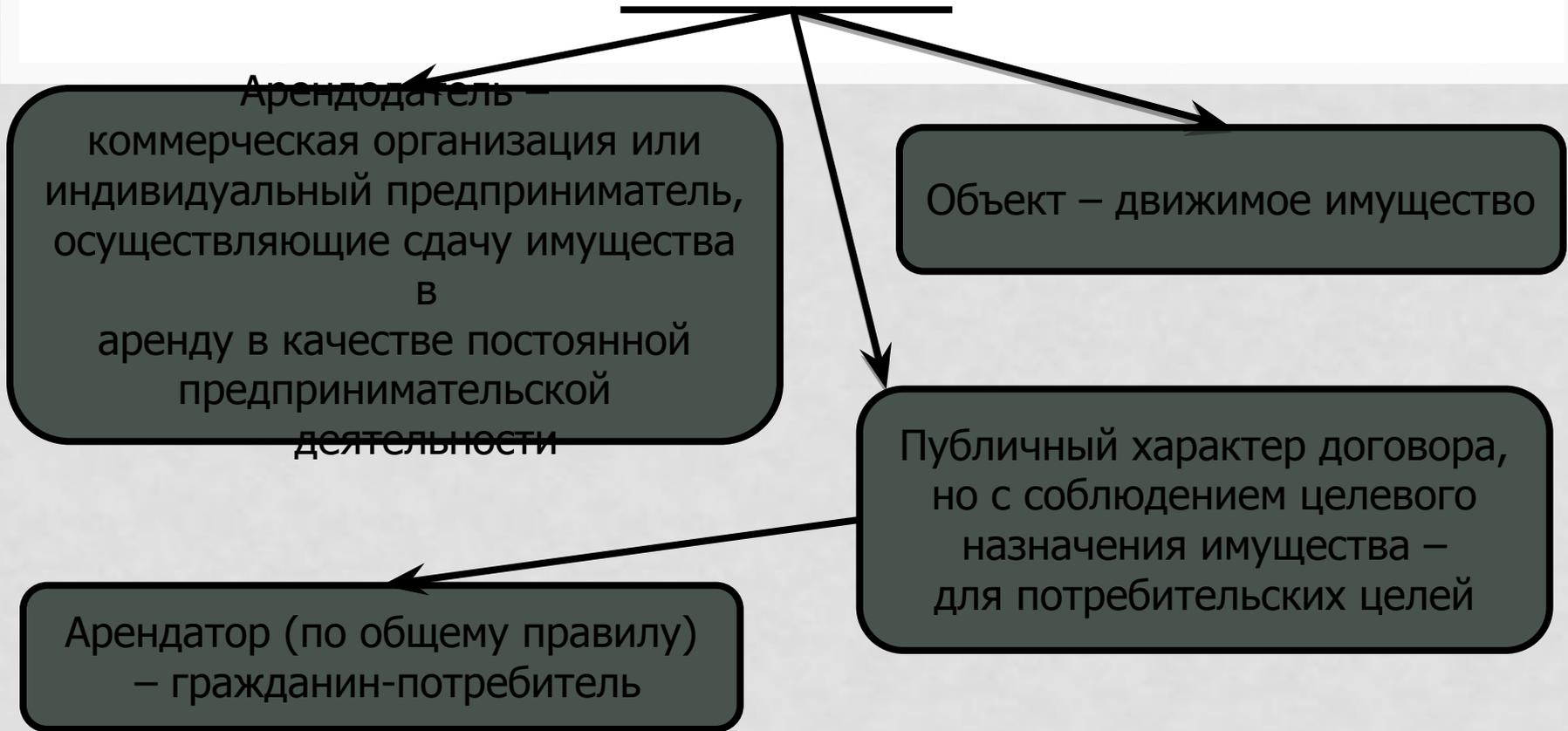
Иные основания, предусмотренные  
законом  
(включая ст.ст. 450 и 451 ГК РФ)  
или договором

# Квалифицирующие признаки договора проката



**Квалифицирующие признаки** – это признаки, позволяющие выделить соответствующий договор в самостоятельный тип (и вид) договорного обязательства.

# Квалифицирующие признаки договора проката



**Квалифицирующие признаки** – это признаки, позволяющие выделить соответствующий договор в самостоятельный тип (и вид) договорного обязательства.

# ВИДЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

## Договор аренды транспортного средства с экипажем

(фрахтование на время) –

арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации (ст. 623 ГК РФ)

## Договор аренды транспортного средства без экипажа –

арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации (ст. 642 ГК РФ)



- ✓ заключаются в письменной форме и не подлежат государственной регистрации (ст. 633, 643 ГК РФ);
- ✓ являются реальными, т.е. считаются заключенными с момента передачи арендатору ТС (ст. 632, п. 2 ст. 635, ст. 642, п. 2 ст. 433 ГК РФ);
- ✓ к договорам применяются общие положения об аренде (§ 1 гл. 34 ГК РФ), кроме правил, предусмотренных ст. 621 ГК РФ

# ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА С ЭКИПАЖЕМ

- арендодатель обязан поддерживать надлежащее состояние сданного в аренду транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта и предоставление необходимых принадлежностей

- услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства должны обеспечивать его нормальную и безопасную эксплуатацию

- оплата услуг членов экипажа, а также расходы на их содержание несет Арендодатель, если иное не установлено договором

- Арендатор несет расходы, возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией транспортного средства, если иное не установлено в договоре

- обязанность страховать транспортное средство и (или) ответственность за ущерб, который может быть причинен им или в связи с его эксплуатацией, возлагается на Арендодателя в тех случаях, когда такое страхование является обязательным в силу закона или договора

## Особенности аренды транспортного средства с экипажем

в случае гибели или повреждения арендованного транспортного средства Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненные убытки, если последний докажет, что гибель или повреждение произошли по обстоятельствам, за которые отвечает Арендатор

ответственность за вред, причиненный третьим лицам арендованным транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием, несет Арендодатель в соответствии с правилами, предусмотренными гл. 59 ГК РФ. Он вправе предъявить к Арендатору регрессное требование о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам, если докажет, что вред возник по вине Арендатора

Арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать транспортное средство в субаренду.

# ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ ТРАНСПОРТНОГО

Арендатор обязан поддерживать надлежащее состояние арендованного транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта

Арендатор своими силами осуществляет управление арендованным транспортным средством и его эксплуатацию

Арендатор несет расходы на содержание арендованного транспортного средства, его страхование, включая страхование своей ответственности, а также расходы, возникающие в связи с его эксплуатацией

ответственность за вред, причиненный третьим лицам транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием, несет Арендатор в соответствии с правилами гл. 59 ГК РФ

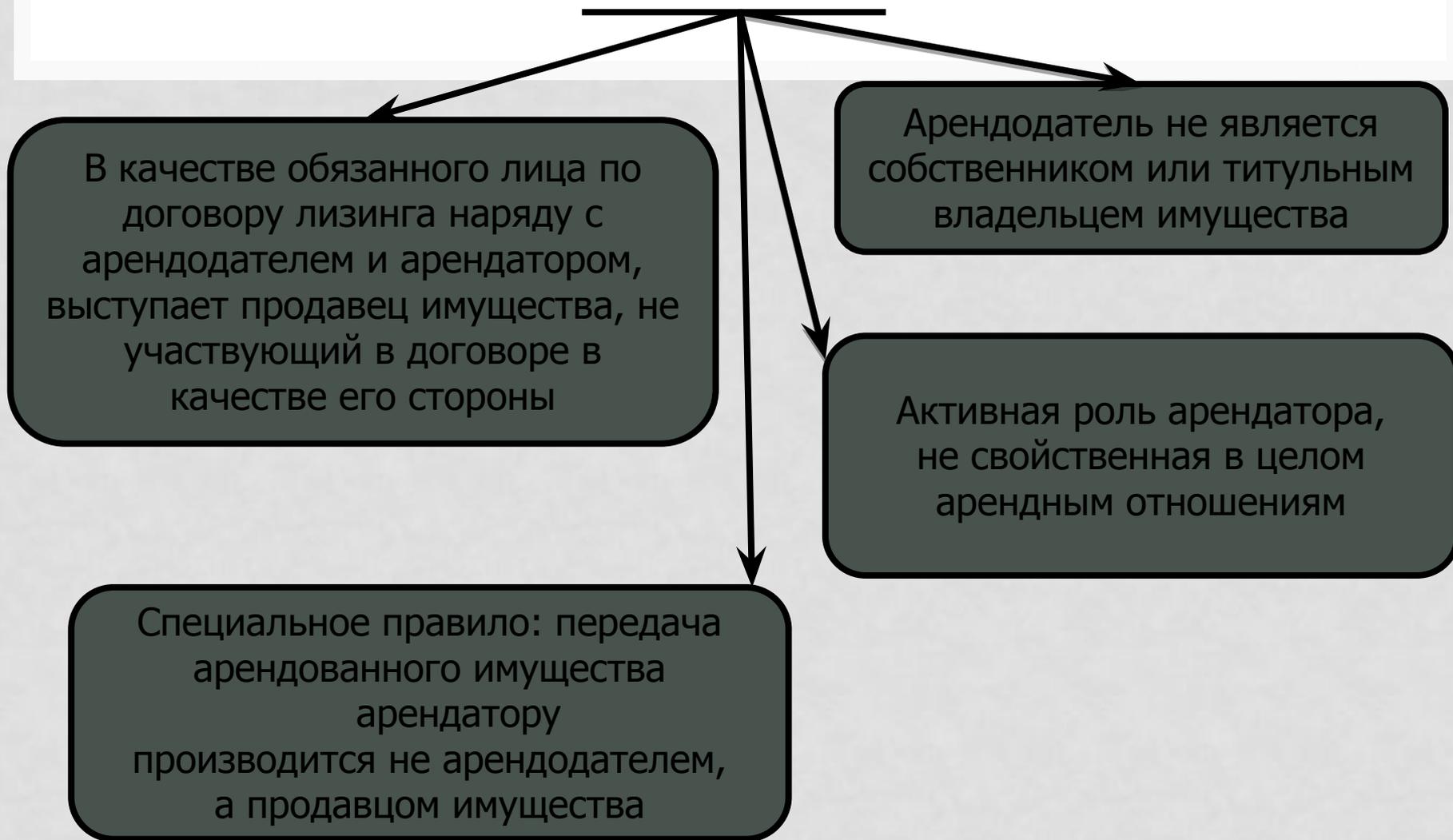
Арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать арендованное транспортное средство в субаренду на условиях договора аренды транспортного средства с экипажем или без экипажа

# Договор лизинга и виды лизинга

## ДОГОВОР ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ (ЛИЗИНГА) -

ДОГОВОР ПО КОТОРОМУ АРЕНДОДАТЕЛЬ ОБЯЗУЕТСЯ ПРИОБРЕСТИ В СОБСТВЕННОСТЬ УКАЗАННОЕ АРЕНДАТОРОМ ИМУЩЕСТВО ЗА ПЛАТУ ВО ВРЕМЕННОЕ ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИЛИ ВО ВРЕМЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ (СТ. 665 ГК РФ)

# Квалифицирующие признаки договора лизинга



# Виды лизинга по ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»

**Внутренний**

Лизингодатель и  
лизингополучатель –  
резиденты РФ

**Международный**

Лизингодатель и/или  
лизингополучатель –  
нерезиденты РФ

# Виды лизинга, применяемые в практике лизинговых компаний (учетом экономической теории и международного опыта)

## Оперативный (операционный, эксплуатационный) лизинг:

договор заключается на значительно меньший срок, чем это требуется для полной амортизации имущества, и по окончании срока имущество возвращается лизингодателю, который имеет возможность повторно сдать его в аренду

(приобретение имущества лизингополучателем исключается)

## Возобновляемый (револьверный) лизинг:

после окончания первого срока договор лизинга продлевается на следующий период, при этом объекты лизинга через определенное время в зависимости от износа и по желанию лизингополучателя меняются на более совершенные образцы (расходы по замене на лизингополучателе)

# ВИДЫ ЛИЗИНГА, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ПРАКТИКЕ ЛИЗИНГОВЫХ КОМПАНИЙ (УЧЕТОМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТЕОРИИ И МЕЖДУНАРОДНОГО ОПЫТА)



# ВИДЫ ЛИЗИНГА, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ПРАКТИКЕ ЛИЗИНГОВЫХ КОМПАНИЙ (УЧЕТОМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТЕОРИИ И МЕЖДУНАРОДНОГО ОПЫТА)



## **Задача № 1.**

КБ «Альфа» и Хладокомбинат № 1 заключили предварительный договор, где были оговорены все существенные условия договора финансовой аренды (лизинга), который банк и хладокомбинат намеревались заключить с привлечением производителя холодильного оборудования – завода «ММЗ».

Позднее банк заключил два отдельных соглашения: договор поставки холодильного оборудования, в котором был указан в качестве получателя оборудования хладокомбинат, и договор аренды, по условиям которого поставленное оборудование предоставлялось хладокомбинату в пользование.

Через два месяца эксплуатации холодильное оборудование вышло из строя. Гарантийный срок на него еще не истек и хладокомбинат предъявил претензию заводу «ММЗ», потребовав заменить оборудование в разумные сроки. Однако завод отказался удовлетворить требования хладокомбината, мотивируя свой отказ тем, что между ними не существует договорных отношений, и потому все претензии к нему должен предъявлять только КБ «Альфа».

Тогда хладокомбинат обратился к банку и потребовал заменить оборудование, основывая свои требования на заключенном договоре аренды. Банк также отказался удовлетворить требования хладокомбината, указав, что возникшие отношения должны регулироваться нормами о договоре лизинга и, соответственно, банк не может нести ответственность за поставку некачественного оборудования.

**Квалифицируйте отношения, имеет ли право Хладокомбинат № 1 требовать замены оборудования и кто несет перед ним соответствующую ответственность?**

**Тема:**

**Виды подряда  
и  
договор строительного  
подряда**

# ВИДЫ ДОГОВОРА ПОДРЯДА

## Генеральная модель договора подряда (§ 1 гл. 37 ГК РФ)

Бытовой подряд  
(§ 2 гл. 37 ГК РФ)

Подряд на выполнение  
проектных  
и изыскательских работ  
(§ 4 гл. 37 ГК РФ)

Подрядные работы для  
государственных и  
муниципальных  
нужд  
(§ 5 гл. 37 ГК РФ)

Правовое  
регулирование  
при условии, что  
заказчик –  
физическое лицо

Строительный подряд  
(§ 3 гл. 37 ГК РФ)

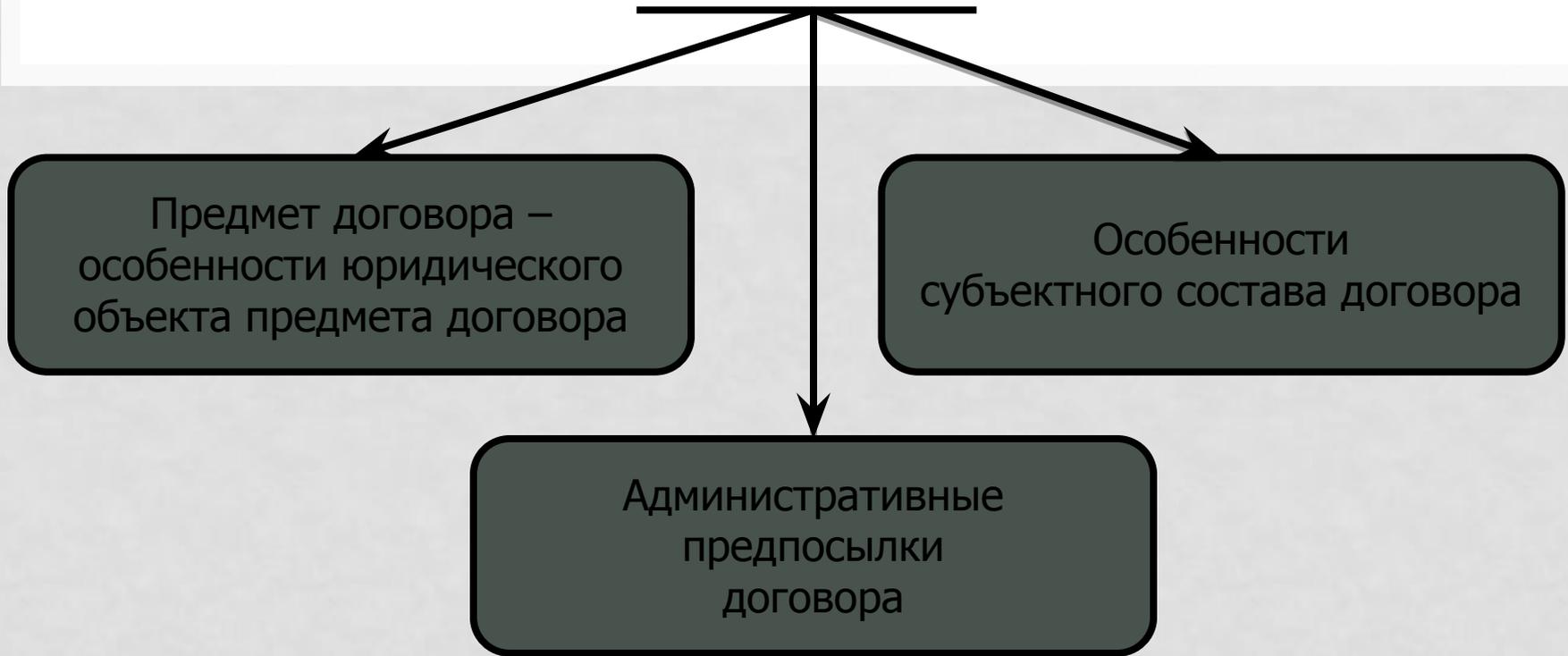
## ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА -

ДОГОВОР ПО КОТОРОМУ ПОДРЯДЧИК ОБЯЗУЕТСЯ В УСТАНОВЛЕННЫЙ ДОГОВОРОМ СРОК ПОСТРОИТЬ ПО ЗАДАНИЮ ЗАКАЗЧИКА ОПРЕДЕЛЕННЫЙ ОБЪЕКТ ЛИБО ВЫПОЛНИТЬ ИНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, А ЗАКАЗЧИК ОБЯЗУЕТСЯ СОЗДАТЬ ПОДРЯДЧИКУ НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ, ПРИНЯТЬ ИХ РЕЗУЛЬТАТ И УПЛАТИТЬ ОБУСЛОВЛЕННУЮ ЦЕНУ (СТ. 740 ГК РФ)

## Правовая квалификация договора –

- ✓ отраслевой
- ✓ консенсуальный
- ✓ возмездный, меновый
- ✓ двусторонний

# Квалифицирующие признаки договора строительного подряда



**Квалифицирующие признаки** – это признаки, позволяющие выделить соответствующий договор в самостоятельный тип (и вид) договорного обязательства.

# ТЕОРИИ ПРЕДМЕТА ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА



# ЮРИДИЧЕСКИЙ ОБЪЕКТ ПРЕДМЕТА ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

Строительные работы

Строительство «под ключ»

Монтажные, пусконаладочные и др., связанные со строительством работы

Капитальный ремонт - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем и сетей инженерно-технического обеспечения

объектов капитального строительства или их элементов (ст. 1 ГрК РФ).

Реконструкция - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (ст. 1 ГрК РФ).

## РАБОТЫ, ВЫПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ПРОИЗВОДИТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С ДОПУСКОМ СРО

П. 1 ст. 55.8 ГрК РФ - индивидуальный предприниматель или юридическое лицо вправе выполнять работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким работам

Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009 г. № 624 – утвержден Перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

# АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

## Формирование

### земельного участка

ФЗ от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ  
«О государственном кадастре  
недвижимости»

## Разрешение

### на строительство

(ст. 51 ГрК РФ)

## Разрешение

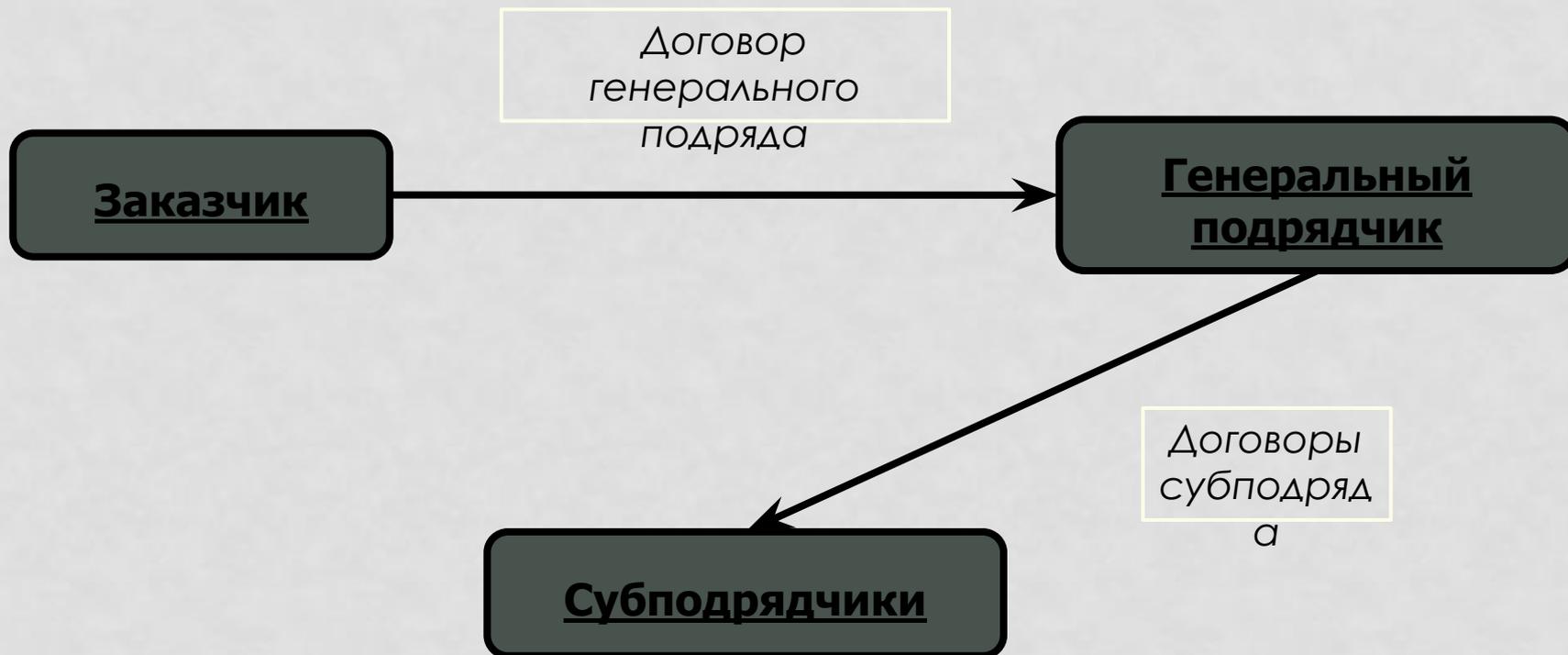
### на ввод в эксплуатацию

(ст. 51 ГрК РФ)

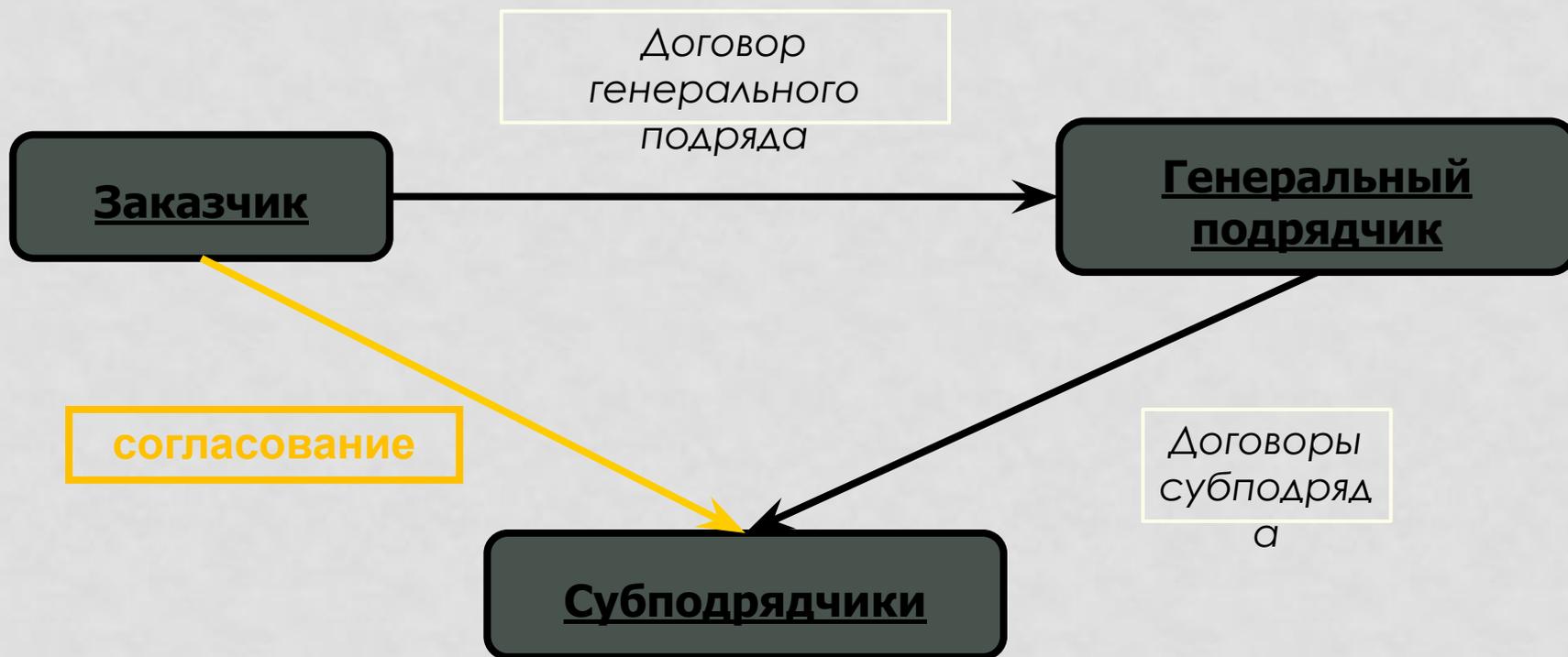
**Самовольная постройка** – недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом или иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил  
(ст. 222 ГК РФ)

I

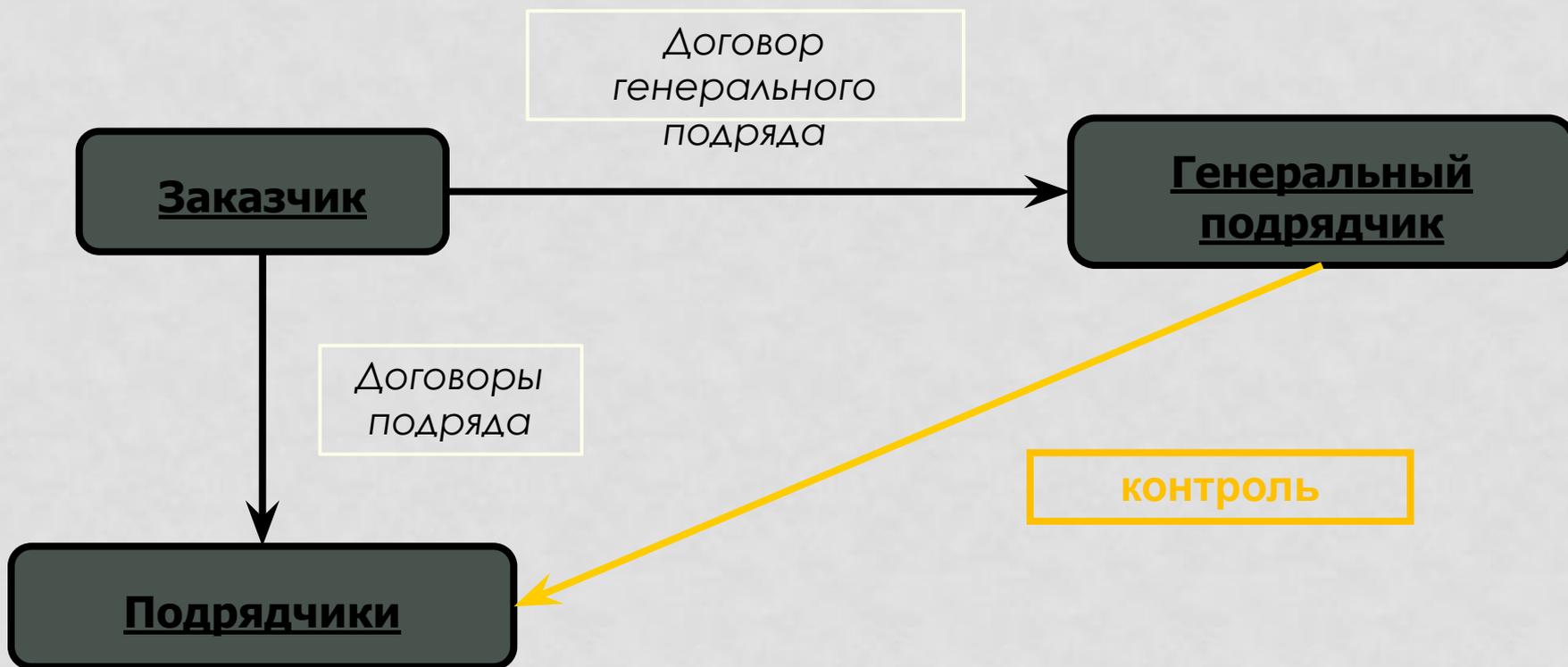
# ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПО СТРОИТЕЛЬНОМУ ПОДРЯДУ



# ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПО СТРОИТЕЛЬНОМУ ПОДРЯДУ

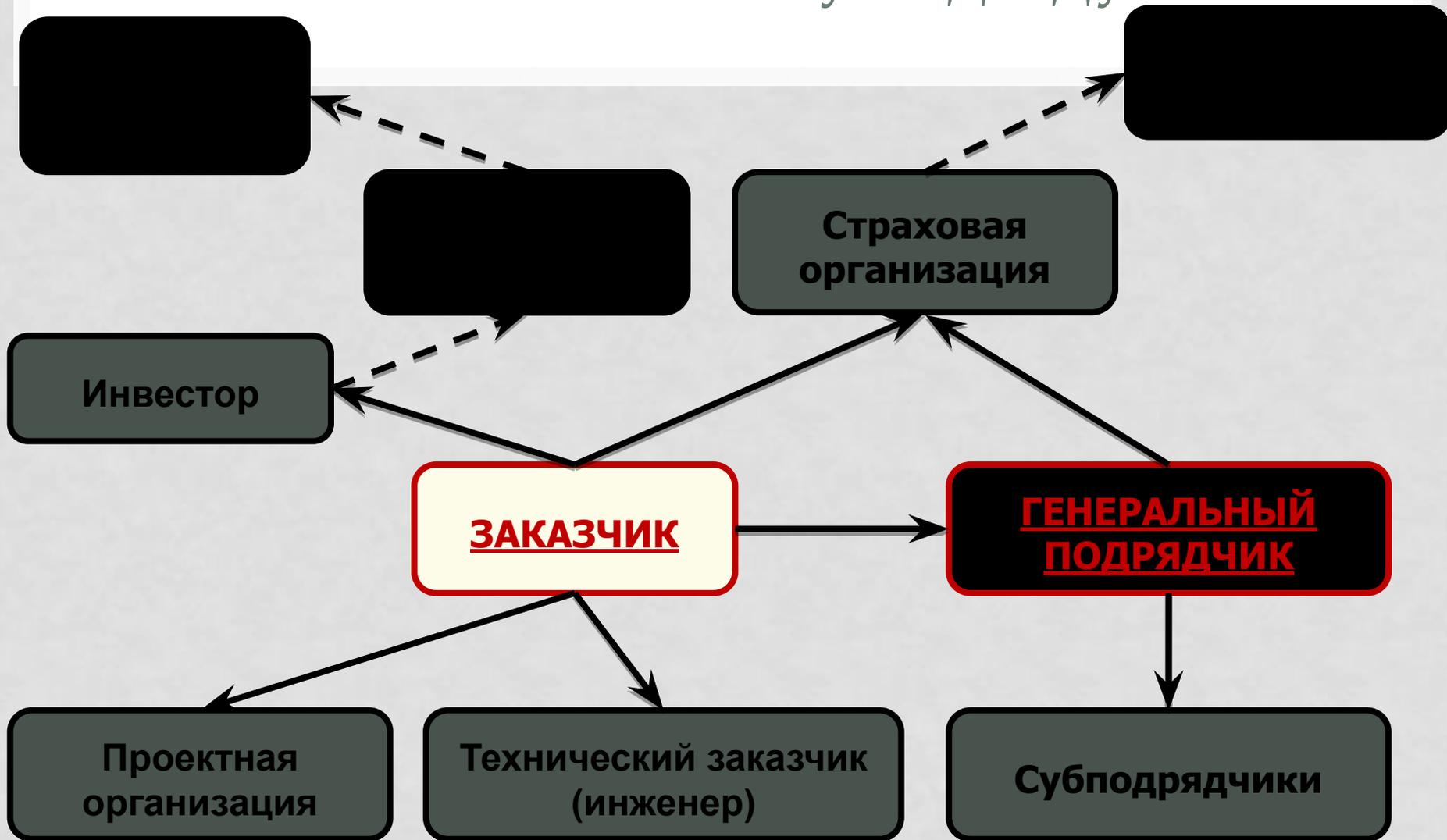


# ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПО СТРОИТЕЛЬНОМУ ПОДРЯДУ



# IV

## СТРУКТУРА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПО СТРОИТЕЛЬНОМУ ПОДРЯДУ



# ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

Подготовка, уточнение, изменение  
технической документации  
и сметы строительства

Сотрудничество контрагентов

Обеспечение строительства и  
выполнение строительных работ

Сдача-приемка  
результатов работ

Контроль и надзор за  
выполнением  
строительных работ

Оплата работ

### **Задача.**

ФГУП «Морской завод» и ООО «Кинокомпания «Волна» заключили договор, по условиям которого ФГУП «Морской завод» приняло на себя обязательство изготовить плавучий причал, а ООО «Кинокомпания «Волна» - оплатить выполненные работы. Эскиз причала был предоставлен ООО «Кинокомпания «Волна» без технической документации. Изготовленный ФГУП «Морской завод» причал был принят по акту ООО «Кинокомпания «Волна». После размещения на причале киноаппаратуры и съемочной группы причал затонул, реквизит и аппаратура были частично утрачены, частично повреждены.

ООО «Кинокомпания «Волна» обратилось в арбитражный суд с иском к ФГУП «Морской завод» о взыскании убытков в сумме 193.623,00 руб. До принятия судом решения истец уменьшил размер исковых требований и просил взыскать 123.624,00 руб., в том числе: 82.073,00 руб. арендной платы, 23.049,00 руб. – стоимость приобретенного реквизита, киноплёнки и т.д. Ответчик иск не признал, полагая, что отсутствует причинно-следственная связь между выполненными им работами и возникшими убытками.

При рассмотрении дела было установлено, что высота надводного борта причала, изготовленного в соответствии с эскизом, составляла 300 мм, в то время как согласно п. 5.2.5. ч. 4 правил классификации и постройки судов внутреннего плавания Российского речного флота наименьшая высота надводного борта судна должна быть не менее 600 мм.

**Вынесите решение по делу.**

**Тема:**

**Договор  
финансирования под уступку  
денежного требования  
(факторинг)**

## Договор финансирования под уступку денежного требования –

договор, по которому одна сторона (финансовый агент) передает или обязуется передать (клиенту) денежные средства в счет денежного требования клиента (кредитора) к третьему лицу (должнику), вытекающего из предоставления клиентом товаров, работ, услуг третьему лицу, а клиент уступает или обязуется уступить финансовому агенту это денежное требование (ст. 824 ГК РФ).

## Правовая квалификация договора –

- ✓ отраслевой
- ✓ может быть построен как по модели реального, так и по модели консенсуального договора
- ✓ возмездный, меновой
- ✓ двусторонний

# Квалифицирующие признаки факторинга

Особый характер взаимоотношений финансового агента и клиента (возможность возложения на финансового агента обязанности по оказанию финансовых услуг)

Особенности предмета договора (передается как существующее, так и будущее требование)

Возможна модель консенсуального договора и две модели реального договора (в зависимости от воли сторон)

Особенности субъектного состава (финансовый агент – коммерческая организация; клиент – кредитор третьих лиц)

Цели участников договора (финансовый агент нацелен на деятельность по реализации уступаемого требования; клиент – на обеспечение финансирования своей деятельности)

Трехсторонний характер отношений (ст. 833 ГК РФ – должник имеет право требовать с агента уплаченные средства при неисполнении клиентом своих обязательств)

# ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ ФАКТОРИНГА (ПО СТЕПЕНИ ОБЯЗАТЕЛЬНОСТИ)

## Основные

Обязанность финансового агента  
по  
предоставлению денежных  
средств

Обязанность клиента по уступке  
денежного требования

## Факультативные

Обязанность финансового агента  
по  
ведению для клиента  
бухгалтерского учета и оказанию  
иных финансовых услуг

# Обязанности сторон по договору факторинга (по основанию возникновения)

## Вытекающие из договора

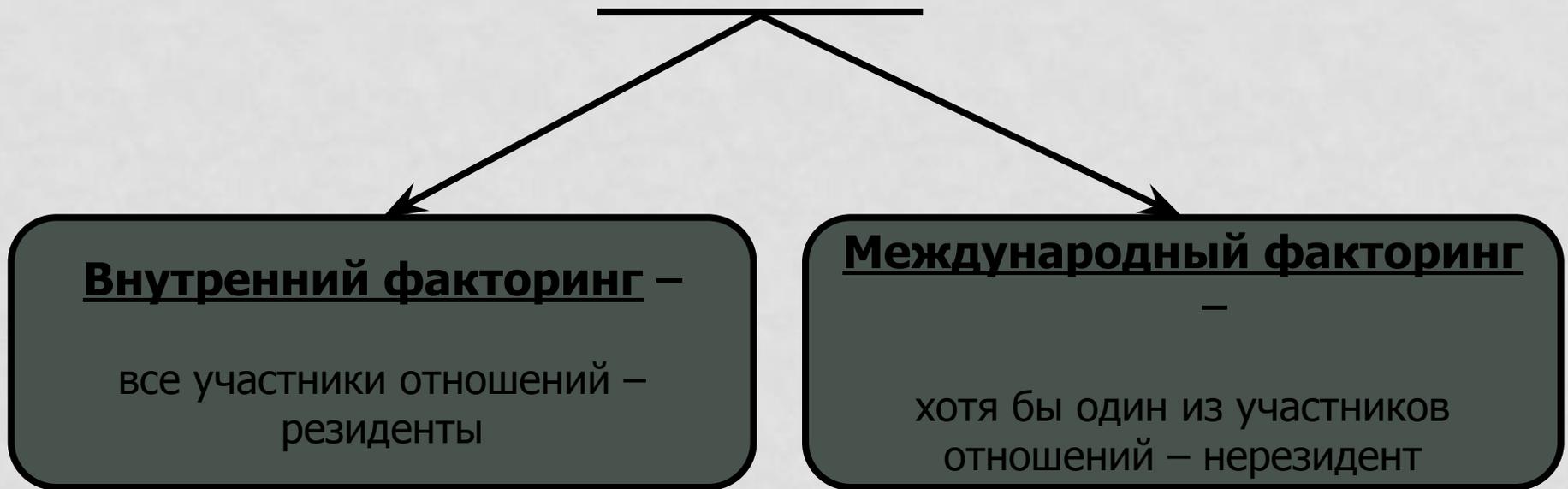
Обязанность финансового агента  
по  
предоставлению денежных  
средств;  
обязанность клиента  
по уступке права

Возникающие в связи с  
исполнением (неисполнением,  
ненадлежащим исполнением)  
должником обязательств по  
уступленному праву требования

При наличии условия об  
уступке денежного требования в  
целях обеспечения обязательств  
клиента перед финансовым  
агентом  
(обеспечительный факторинг)

При наличии условия об  
ответственности клиента за  
неисполнение или  
ненадлежащее  
исполнение должником  
требования  
(оборотный факторинг)

# ВИДЫ ФАКТОРИНГА (УЧЕТОМ ПРАВОВОЙ, ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТЕОРИИ И МЕЖДУНАРОДНОГО ОПЫТА)



# ВИДЫ ФАКТОРИНГА (УЧЕТОМ ПРАВОВОЙ, ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТЕОРИИ И МЕЖДУНАРОДНОГО ОПЫТА)

## Открытый факторинг –

клиент или финансовый агент обязаны уведомить должника о состоявшейся уступке права (с указанием всех необходимых реквизитов финансового агента)

## Закрытый (конфиденциальный) факторинг –

должник не ставится в известность о совершенной уступке права

## Полуоткрытый факторинг –

должник уведомляется о состоявшейся уступке права только в момент платежа

# ВИДЫ ФАКТОРИНГА (УЧЕТОМ ПРАВОВОЙ, ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТЕОРИИ И МЕЖДУНАРОДНОГО ОПЫТА)

## Факторинг с правом регресса –

финансовый агент наделяется правом на получение от клиента денежной суммы, которая по каким-то причинам (за исключением недействительности уступленного права) не могла быть получена от должника

## Факторинг без права регресса

(безоборотный, истинный, классический) -

клиент несет ответственность лишь за недействительность уступленного права, а в остальном финансовый агент принимает на себя риск неплатежа по уступленному требованию

# ВИДЫ ФАКТОРИНГА (УЧЕТОМ ПРАВОВОЙ, ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТЕОРИИ И МЕЖДУНАРОДНОГО ОПЫТА)

## Полный факторинг –

клиент уступает  
финансовому агенту  
всю дебиторскую  
задолженность  
по отношению ко всем или  
к определенным должникам

## Факультативный факторинг –

клиент уступает  
финансовому агенту  
лишь часть дебиторской  
задолженности по выбору  
финансового агента

# ВИДЫ ФАКТОРИНГА (УЧЕТОМ ПРАВОВОЙ, ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТЕОРИИ И МЕЖДУНАРОДНОГО ОПЫТА)

## Факторинг

### с полным сервисом –

между финансовым агентом и клиентом  
заключается договор рамочного типа,  
по  
которому клиент под предоставляемое  
ему  
финансирование обязуется свои права  
требования финансовому агенту по  
мере их  
возникновения в упрощенном порядке  
а финансовый агент оказывает клиенту  
услуги по бухгалтерскому учету и  
обработке счетов клиента

## Агентский факторинг –

финансовый агент  
не осуществляет  
какого-либо контроля  
за  
дебиторской  
задолженностью  
клиента,  
который сам получает  
платежи от должников  
в пользу  
финансового агента

# ВИДЫ ФАКТОРИНГА (УЧЕТОМ ПРАВОВОЙ, ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТЕОРИИ И МЕЖДУНАРОДНОГО ОПЫТА)



## ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГК РФ: СТАТЬЯ 824 «ДОГОВОР ФИНАНСИРОВАНИЯ ПОД УСТУПКУ ДЕНЕЖНОГО ТРЕБОВАНИЯ»

По договору финансирования под уступку денежного требования (факторинга) одна сторона (клиент) обязуется уступить другой стороне (финансовому агенту) денежные требования к третьему лицу (должнику) и оплатить оказанные услуги, а финансовый агент обязуется совершить не менее двух следующих действий, связанных с денежными требованиями, являющимися предметом уступки:

- 1) передать клиенту денежные средства в счет денежных требований, в том числе в форме займа или предварительного платежа (аванса);
- 2) оказать клиенту услуги по учету денежных требований (дебиторской задолженности);
- 3) оказать клиенту услуги по управлению денежными требованиями (дебиторской задолженностью), в том числе по предъявлению денежных требований должникам к оплате, услуги по сбору с должников платежей и проведению расчетов, связанных с денежными требованиями;
- 4) оказать клиенту услуги в отношении обеспечения исполнения обязательств должников.

# ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГК РФ

## СТАТЬЯ 824:

2. Обязательства финансового агента по договору факторинга могут включать ведение для клиента бухгалтерского учета, а также предоставление клиенту иных услуг, связанных с денежными требованиями, являющимися предметом уступки.

3. Денежные требования могут быть уступлены клиентом с целью:

- 1) приобретения финансовым агентом;
- 2) обеспечения исполнения обязательств клиента перед финансовым агентом;
- 3) оказания финансовым агентом клиенту услуг, связанных с денежными требованиями, являющимися предметом уступки.

## ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГК РФ: СТАТЬЯ 826 «ДЕНЕЖНОЕ ТРЕБОВАНИЕ, ЯВЛЯЮЩЕЕСЯ ПРЕДМЕТОМ УСТУПКИ»

1. Предметом уступки по договору факторинга может быть денежное требование, по которому:

- 1) возникло основание для получения денежных средств с должника и срок платежа наступил либо не наступил (существующее требование);
- 2) основание для получения денежных средств с должника возникнет в будущем (будущее требование).

Предметом уступки также может быть совокупность денежных требований, вытекающих из различных оснований (оптовая уступка).

2. Денежное требование, являющееся предметом уступки, должно быть определено в договоре факторинга таким образом, который позволяет идентифицировать существующее требование в момент заключения договора, а будущее требование - не позднее чем в момент его возникновения.

3. Денежное требование переходит финансовому агенту в момент заключения договора факторинга, если иное не установлено договором факторинга.

В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом или иным законом, при уступке будущего требования после его возникновения оно считается перешедшим к финансовому агенту в момент заключения договора об уступке.

**Тема:**

**Договор  
доверительного управления  
имуществом**

## Договор доверительного управления имуществом –

договор, по которому одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему)

на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

(п. 1 ст. 1012 ГК РФ).

## Правовая квалификация договора –

- ✓ отраслевой
- ✓ реальный
- ✓ может быть построен как по модели возмездного, так и по модели безвозмездного договора
- ✓ двусторонний

# СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Предмет договора –  
состав передаваемого  
имущества

Кроме денежных средств и  
имущества, находящегося в  
хозяйственном ведении или  
оперативном управлении

Лицо, в интересах  
которого осуществляется  
управление

Учредитель управления  
или выгодоприобретатель ( цель –  
передача имущества  
профессиональному управляющему)

Срок действия  
договора

Не более 5 лет  
(по общему правилу)

Размер и форма  
вознаграждения

Если выплата вознаграждения  
предусмотрена договором

# ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Учредитель управления

Собственник имущества  
(субъект иного вещного права  
исключается)

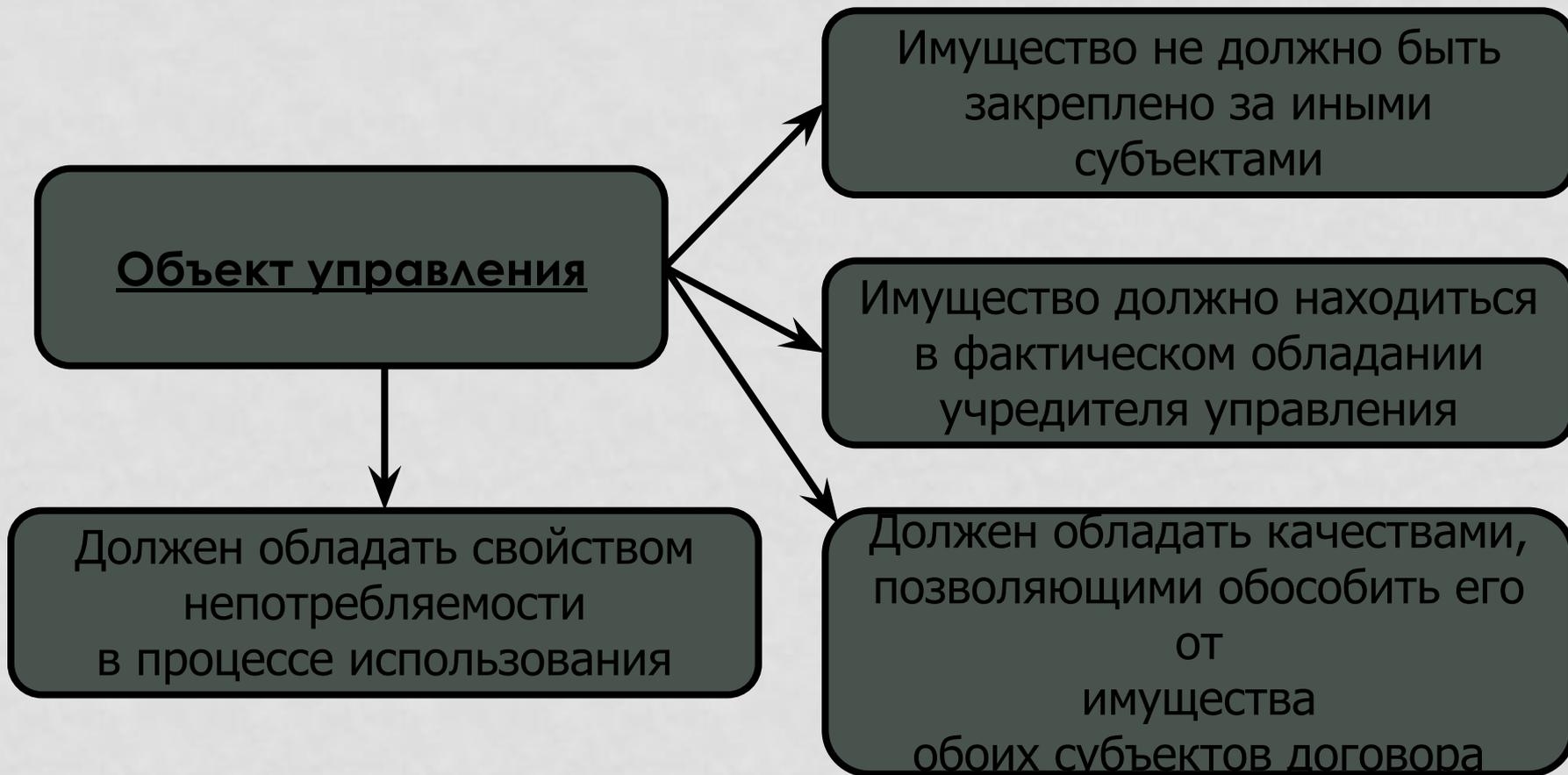
Доверительный  
управляющий

Индивидуальный  
предприниматель,  
коммерческая организация  
(исключая унитарные  
предприятия)

Наделен абсолютной защитой  
от действий третьих лиц

Действует от своего имени  
в отношениях с третьими лицами

# ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ



# Основные обязанности доверительного управляющего

```
graph TD; A[Основные обязанности доверительного управляющего] --> B[Обособить переданное ему имущество от своего собственного]; A --> C[Управлять имуществом лично]; A --> D[Открыть отдельный банковский счет для расчетов по деятельности, связанной с управлением]; A --> E[Принимать надлежащие меры по обеспечению сохранности имущества]; A --> F[Предоставлять учредителю управления и/или выгодоприобретателю отчет о своей деятельности];
```

Обособить переданное ему имущество от своего собственного

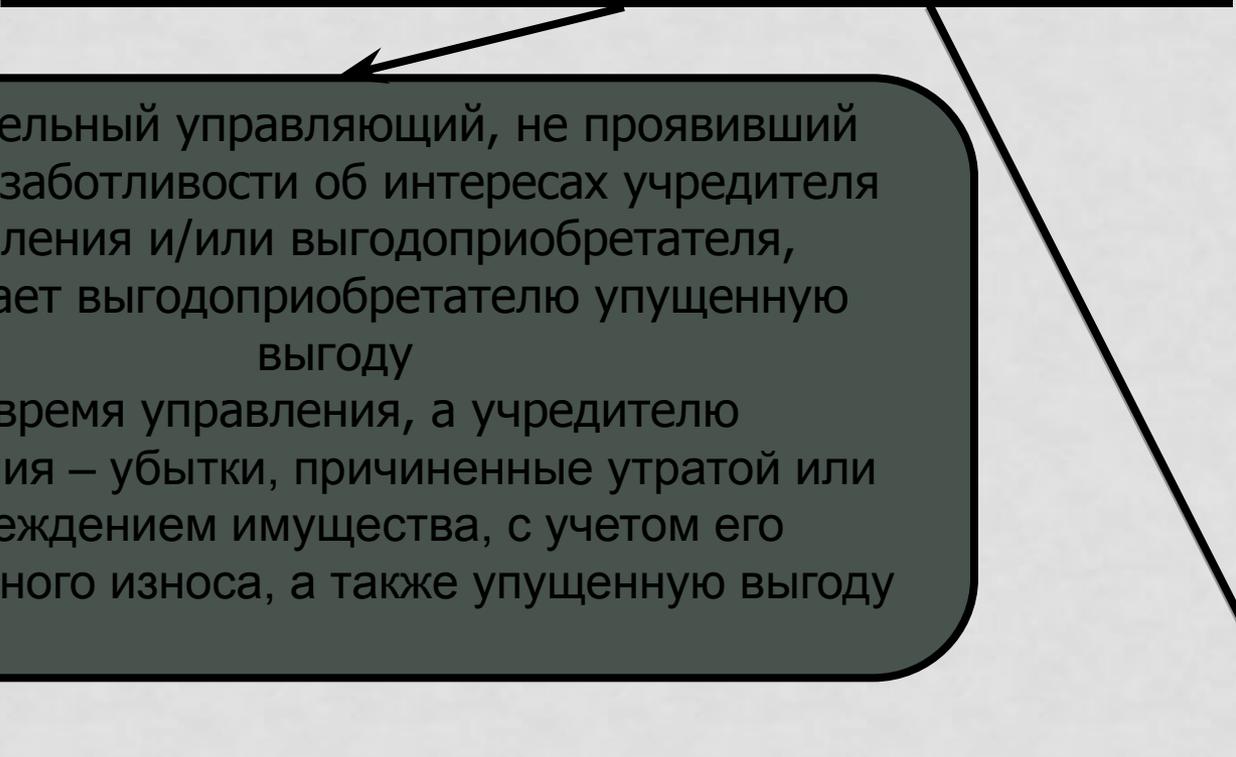
Управлять имуществом лично

Открыть отдельный банковский счет для расчетов по деятельности, связанной с управлением

Принимать надлежащие меры по обеспечению сохранности имущества

Предоставлять учредителю управления и/или выгодоприобретателю отчет о своей деятельности

# Основные принципы ответственности доверительного управляющего (ст. 1022 ГК РФ)



Доверительный управляющий, не проявивший должной заботливости об интересах учредителя управления и/или выгодоприобретателя, возмещает выгодоприобретателю упущенную выгоду за время управления, а учредителю управления – убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, с учетом его естественного износа, а также упущенную выгоду

Ответственность за причиненные убытки, если не докажет, что они произошли вследствие непреодолимой силы либо действий выгодоприобретателя или учредителя управления

## **Договор доверительного управления прекращается вследствие:**

- смерти гражданина, являющегося выгодоприобретателем, или ликвидации юридического лица - выгодоприобретателя;
- отказа выгодоприобретателя от получения выгод по договору;
- смерти гражданина, являющегося управляющим, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим, а также признания индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом);
- отказа доверительного управляющего или учредителя управления от осуществления доверительного управления в связи с невозможностью для управляющего лично осуществлять доверительное управление имуществом;
- отказа учредителя управления от договора по иным причинам при условии выплаты управляющему обусловленного договором вознаграждения;
  - признания несостоятельным (банкротом) гражданина-предпринимателя, являющегося учредителем управления.

# Сравнительный анализ отношений права хозяйственного ведения и доверительного управления имуществом

Хозяйственное ведение		Доверительное управление
	<i>Способ возникновения</i>	
	<i>Основание возникновения</i>	
	<i>Срок</i>	
	<i>Чем определяются правомочия</i>	
	<i>Наличие признака господства над имуществом</i>	
	<i>Цель (в чьих интересах)</i>	
	<i>Идентификация во взаимоотношениях с 3-ми лицами</i>	
	<i>Объект</i>	

## **Задача.**

ООО «Заря» заключило договор о доверительном управлении производственным животноводческим комплексом с АО «Октябрь». Через год после заключения договора ООО «Заря» было объявлено банкротом. Конкурсный управляющий ООО «Заря» потребовал от АО «Октябрь» прекратить управление имуществом и передать его в общую имущественную массу банкрота. АО «Октябрь» выполнило эту просьбу, и комплекс по акту был передан конкурсному управляющему.

Однако из-за отсутствия средств на оплату труда обслуживающего персонала деятельность животноводческого комплекса была остановлена. В результате этого организации, заключившие с АО «Октябрь» как с доверительным управляющим договоры, начали нести убытки и обратились с исками об их возмещении.

АО «Октябрь» не согласилось с предъявленными требованиями и предложило обратиться к конкурсному управляющему ООО «Заря». Истцы против этого возражали, полагая, что первоначально их требования должны быть удовлетворены за счет имущества, переданного в доверительное управление, затем – за счет управляющего и только потом – учредителя управления.

**Несет ли АО «Октябрь» ответственность по убыткам, причиненным третьим лицам, с которыми было связано договорными отношениями в качестве доверительного управляющего?**

**Тема:**

**Правовое регулирование отношений,  
связанных с долевым участием в  
строительстве**

# ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

По договору участия в долевоом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и(или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства другой стороне, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

Ст. 3 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевоом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

## Правовая квалификация договора –

- ✓ отраслевой
- ✓ консенсуальный
- ✓ возмездный, меновый
- ✓ двусторонний

# ТЕОРИИ ПРЕДМЕТА ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

«Объектная»

концепция

(предмет договора –  
индивидуально-  
определенный  
объект – жилое или нежилое  
помещение в составе  
многоквартирного дома)

«Деятельностная»

концепция

(предмет договора –  
деятельность застройщика  
по созданию объекта  
недвижимого имущества)

Двухэлементная

структура  
(юридический и  
материальный объекты)

Единый предмет,

состоящий из комплекса  
различных действий

Предмета договора

в момент заключения договора

нет

# ПРЕДПОСЫЛКИ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

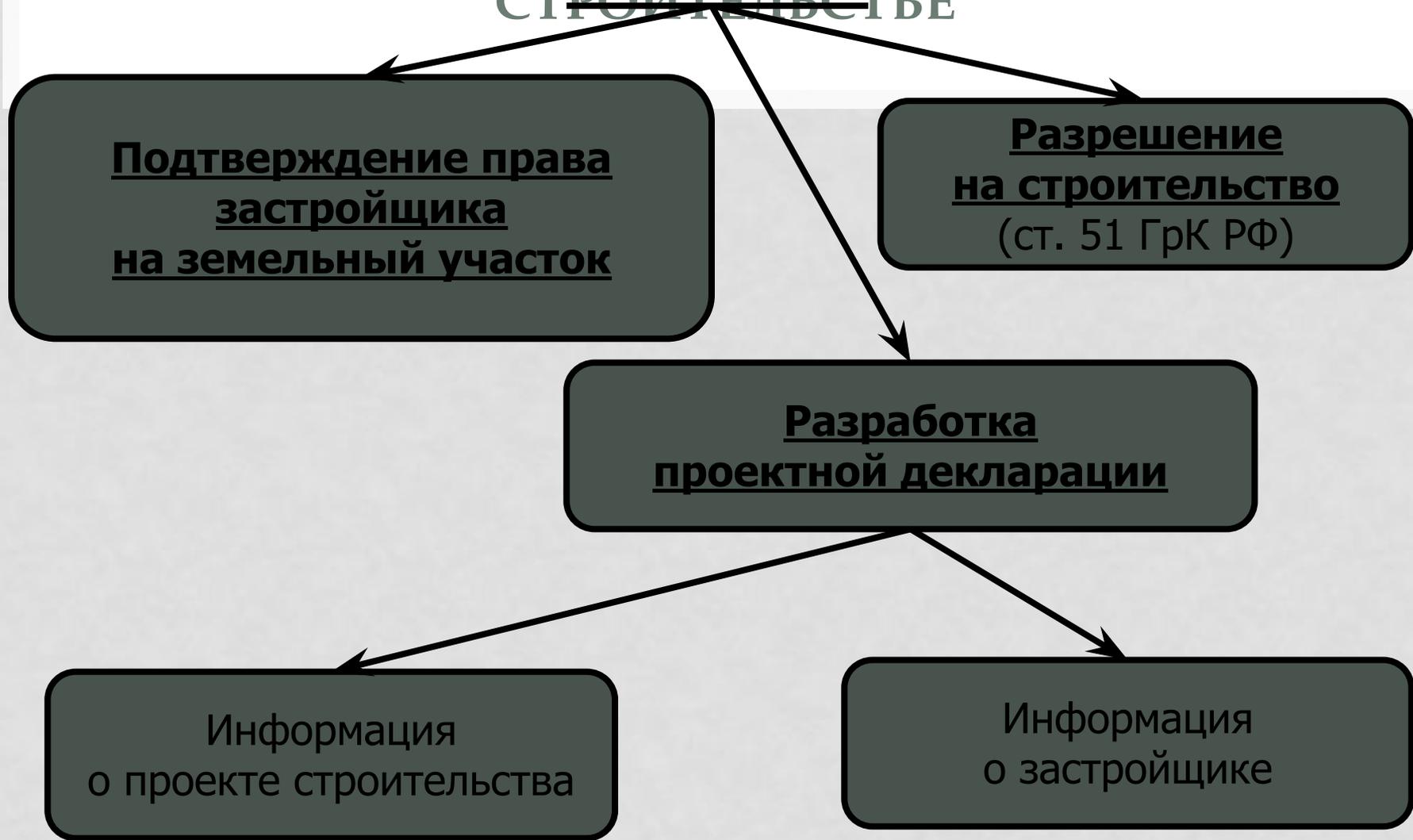
Подтверждение права  
застройщика  
на земельный участок

Разрешение  
на строительство  
(ст. 51 ГрК РФ)

Разработка  
проектной декларации

Информация  
о проекте строительства

Информация  
о застройщике



# Квалифицирующие признаки договора участия в долевом строительстве

## Особенности

### предмета договора:

– состоит из двух элементов  
жилое (нежилое) помещение и  
доля в общем имуществе

- входит в состав  
имущественного  
комплекса (многоквартирного  
дома  
или иного объекта  
градостроительной  
деятельности

Целевое назначение  
переданных застройщику  
участником долевого  
строительства  
денежных средств

Государственный контроль  
за исполнение застройщиком  
своих договорных обязанностей

# СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

## Объект долевого строительства

в соответствии с проектной документацией, подлежащий передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию

## Срок

передачи объекта долевого строительства

## Цена договора,

сроки и порядок ее уплаты

Гарантийный срок на объект долевого строительства

**Тема:**

**Договор о развитии застроенной территории:  
понятие и существенные условия, форма  
государственно-частного партнерства**

## ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

По договору о развитии застроенной территории одна сторона обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с п. 3-6 ч. 3 ст. 46.2 ГрК РФ, а другая сторона (орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств в соответствии с п. 7-9 ч. 3 ст. 46.2 ГрК РФ.

Ст. 26.2 ГрК РФ

### Правовая квалификация договора –

- ✓ комплексный
- ✓ консенсуальный
- ✓ возмездный, меновый
- ✓ двусторонний

# ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ (КАК СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА)

Обязанности застройщика

Обязанности  
органа местного самоуправления  
(ОМС)

Подготовить проект планировки,  
включая проект межевания

Утвердить проект планировки,  
включая проект межевания



Создать (приобрести) и передать  
в государственную  
(муниципальную)  
собственность жилые помещения  
для переселения граждан  
(по договорам социального найма  
и  
найма специализированного  
жилого помещения)

Принять в установленном  
порядке  
решение об изъятии путем  
выкупа  
жилых помещений в домах,  
признанных аварийными и  
подлежащими сносу, а также  
соответствующих земельных  
участков



# ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ (КАК СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА)

Обязанности застройщика

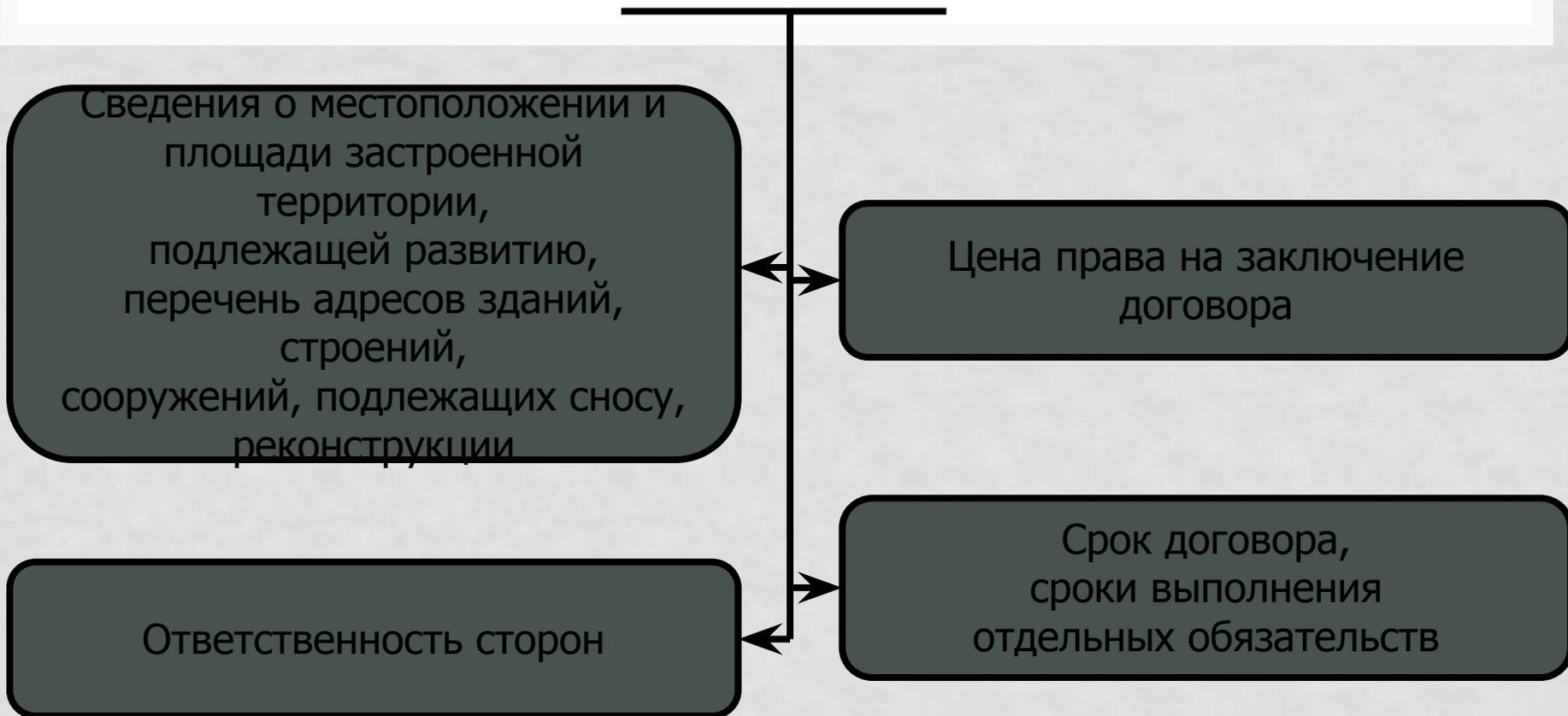
Уплатить выкупную цену за  
изымаемые на основании решения  
ОМС жилых помещений в  
аварийных и подлежащих сносу  
домах, а также за  
соответствующие земельные  
участки

Осуществить в соответствии с  
проектом планировки  
строительство  
на застроенной территории,  
подлежащей развитию

Обязанности  
органа местного самоуправления  
(ОМС)

Предоставить застройщику без  
проведения торгов земельный  
участок для строительства в  
соответствии с земельным  
Законодательством  
(после выполнения  
застройщиком  
всех своих обязанностей, кроме  
обязанности по строительству)

# ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ



СТ. 46.2 ГРК РФ:

В ДОГОВОРЕ НАРЯДУ С УКАЗАННЫМИ  
СУЩЕСТВЕННЫМИ УСЛОВИЯМИ МОГУТ БЫТЬ  
ПРЕДУСМОТРЕНЫ ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ  
УСЛОВИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ:

Обязательство застройщика  
осуществить строительство и (или)  
реконструкцию объектов  
инженерной  
социальной и  
коммунально-бытовой  
инфраструктур

Указание видов объектов,  
подлежащих передаче в  
муниципальную собственность

Условия и объем участия ОМС в  
развитии застроенной территории  
с указанием сроков

Способы и размер обеспечения  
исполнения застройщиком  
договорных обязательств

# Квалифицирующие признаки договора о развитии застроенной территории

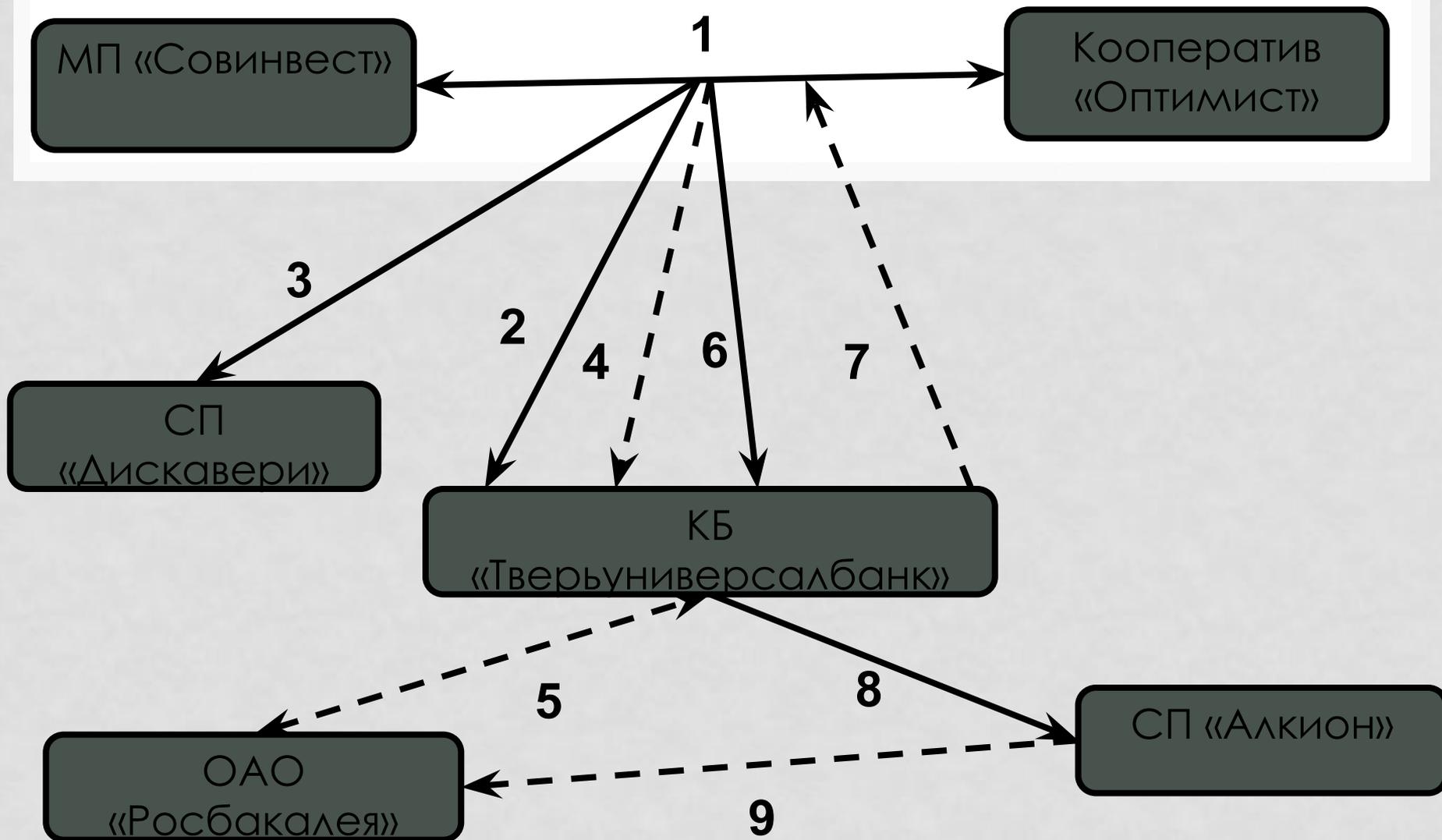
## Двухэлементная структура предмета договора:

- объекты строительства как результат работ (материальный объект)
- работы по подготовке проекта планировки (включая проект межевания)

## Особенности субъектного состава

Орган местного самоуправления

Застройщик – член СРО (для выполнения работ, на которые необходим допуск СРО)



1. РЕШЕНИЕ ОСУЩЕСТВИТЬ СТРОИТЕЛЬСТВО
2. КРЕДИТ
3. ПОКУПКА ОБОРУДОВАНИЯ
4. ОБРАЩЕНИЕ ЗА СОДЕЙСТВИЕМ В ПОМОЩИ  
ПОИСКА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ
5. СОГЛАСИЕ НА ХРАНЕНИЕ, ПРИНЯТИЕ  
ОБОРУДОВАНИЯ
6. ПРОДАЖА ОБОРУДОВАНИЯ
7. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ КРЕДИТНОГО  
ДОГОВОРА, ТРЕБОВАНИЕ ВОЗВРАТА КРЕДИТА
8. ЛИЗИНГ С ПРАВОМ ВЫКУПА
9. ВЫВОЗ ОБОРУДОВАНИЯ

№	Квалификация	Задолженность МП и кооп.	Задолженность банка	
1.	Совместная деятельность	0	0	
2.	Кредитный договор	0	500	
3.	Поставка оборудования	0	0	
4.	Содействие	Среднерыночн.	0	
5.	Хранение	Среднерыночн.	0	
6.	Купля-продажа	0	2500 т.	
7.	Требование о возврате	0	0	
<b>8.</b>	<b>Аренда</b>			