УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ

«МОГИЛЕВСКИЙ ИНСТИУТ

МИНИСТЕРСТВА ВНУТРЕННИХ ДЕЛ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ»

Кафедра правовых дисциплин

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

методические рекомендации по изучению учебной дисциплины

для специальности переподготовки 1-24 01 71 Правоведение

Форма получения образования: заочная

Этап: 2

Разработчик:

Старший преподаватель кафедры правовых дисциплин

Муравьев И.В.

Допущены к использованию в образовательном процессе

кафедрой правовых дисциплин 05.10.2021 г., протокол № 2

Заведующий кафедрой

правовых дисциплин

к.ю.н., доцент

 И.А.Демидова

Могилев, 2021

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ВВЕДЕНИЕ 3](#_Toc23241426)

[ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН ДИСЦИПЛИНЫ 6](#_Toc23241427)

[РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИЗУЧЕНИЮ ТЕМ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ 7](#_Toc23241428)

[ТЕМА № 7 «Понятие гражданско-правового договора. Заключение, изменение и расторжение договора» 7](#_Toc23241429)

[ТЕМА № 8 « Договор купли-продажи. Договор поставки. Поставка товаров для государственных нужд. Договор контрактации. Договор энергоснабжения» 14](#_Toc23241430)

[ТЕМА № 9 «Рента и пожизненное содержание с иждивением. Договор аренды.» 33](#_Toc23241431)

[Тема № 10 «Жилищные правоотношения» 45](#_Toc23241432)

[Тема № 11 «Договор подряда. Договор строительного подряда» 54](#_Toc23241433)

[Примерный перечень вопросов для проведения текущей аттестации 61](#_Toc23241434)

# ВВЕДЕНИЕ

Настоящие методические рекомендации по изучению учебной дисциплины предназначены для подготовки к учебным занятиям по общей части гражданского права для слушателей переподготовки руководящих работников и специалистов, имеющих высшее образование специальности 1-24 01 71 Правоведение (квалификация юрист).

 Гражданское право является центральной отраслью права в системе государственного нормативно-правового регулирования имущественных и личных прав граждан и субъектов хозяйственной деятельности. Гражданско-правовые отношения складываются в процессе жизнедеятельности людей.

Минуя нормы гражданского права, нельзя заключить и исполнить ни одну сделку. От того, как выполняются требования гражданского права, зависит экономическая эффективность коммерческой деятельности. В современных условиях рынка активно формируются и развиваются новые формы собственности и формы хозяйствования. Они также регулируются гражданским законодательством. Принятие и введение в действие Гражданского кодекса Республики Беларусь, а также продолжение процесса его совершенствования требуют обновления учебно-методической базы, поскольку коренным образом изменилось содержание многих институтов гражданского права и его отдельных норм. При этом следует учесть, что обновление гражданского закона часто порождает ряд вопросов в практике правоприменения, острота которых не снимается в течение нескольких лет.

Значительное место в содержании гражданского права занимают положения, связанные с правовой регламентацией содержания и применения гражданско-правовых норм. Именно Гражданский кодекс определяет цели имущественной ответственности, виды ответственности и их правовую характеристику, общие положения применения гражданско-правовой ответственности, а также раскрывает основания, условия и особенности имущественной ответственности, освобождения от ответственности. Поэтому без знания положений гражданского права немыслима грамотная и эффективная работа любого юриста, в повседневной деятельности, которых применение гражданского права имеет немаловажное значение.

Целью изучения учебной дисциплины «Гражданское право» является обеспечение получения и усвоения слушателями фундаментальных знаний теории гражданского права, а также гражданского законодательства.

Исходя из указанной цели, задачами учебной дисциплины являются:

 овладение слушателями теоретическими основами знаний по изучаемой дисциплине для решения теоретических и практических задач;

 формирование у слушателей навыков использования системного и сравнительного анализа понятий, институтов и правоотношений, регулируемых гражданским правом, выявления и разрешения существующих проблем правового регулирования, юридических конфликтов;

 овладение слушателями междисциплинарным подходом при решении проблем правоприменения;

 приобретение слушателями определенных практических навыков в области правоприменения.

Методами изучения дисциплины являются:

1) проведение лекционных занятий;

2) проведение семинарских занятий;

3) самостоятельная работа обучаемых с рекомендованными преподавателем литературными источниками;

Средствами реализации учебной программы дисциплины являются:

1) нормы гражданского законодательства;

2) учебники и учебные пособия, рекомендованные преподавателем в процессе проведения учебных занятий;

3) набор дидактических материалов;

4) компьютерные презентации.

Изучение учебной дисциплины должно способствовать формированию следующих компетенций:

Слушатель, освоивший соответствующую образовательную программу переподготовки, должен обладать следующими социально-личностными компетенциями:

– знать идеологические, нравственные ценности государства и следовать им;

– знать исторические и современные проблемы правовой и социальной жизни общества;

– быть готовым к социальному взаимодействию;

– уметь самостоятельно работать и нести персональную ответственность за результаты своей деятельности;

– ориентироваться в процессах, происходящих в политической, социально-экономической и духовно-культурной сферах белорусского общества.

Слушатель, освоивший соответствующую образовательную программу переподготовки, должен обладать следующими академическими компетенциями:

– понимать социальную роль выбранной сферы профессиональной деятельности;

– уметь применять базовые теоретические знания для решения практических задач;

– знать принципы деловых коммуникаций;

– уметь аргументировать свою точку зрения и грамотно излагать правовое обоснование своей позиции;

– уметь выявлять проблемы, определять цели, выбирать оптимальные варианты решения, оценивать результаты и последствия принятых решений;

– иметь навыки использования технических устройств, применения новых информационных технологий и работы с компьютером.

Слушатель, освоивший соответствующую образовательную программу переподготовки, должен обладать следующими профессиональными компетенциями:

– знать, грамотно толковать и эффективно применять действующее законодательство в сфере своей профессиональной деятельности;

– уметь анализировать действующее законодательство и практику его применения;

– уметь анализировать возможные правовые риски, которые могут возникнуть при внедрении того или иного проекта;

– быть способным к правовому обоснованию позиции организации в тех или иных правоотношениях и защите ее интересов.

Форма текущей аттестации – контрольная работа, курсовая работа, экзамен.

Форма итоговой аттестации – государственный экзамен и защита дипломной работы.

# ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН ДИСЦИПЛИНЫ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер и наименование темы | Всего | Количество учебных часов |
| Распределение по видам занятий |
| Аудиторные занятия | самостоятельная работа |
| Лекции | практическиезанятия | семинарскиезанятия | круглые столы,тематическиедискуссии | лабораторныезанятия | деловые игры | тренинги | конференции |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 2 этап |
| Тема 7. Понятие гражданско-правового договора. Заключение, изменение и расторжение договора | 4 | 2 |  |  |  |  |  |  |  | 2 |
| Тема 8. Договор купли-продажи. Договор поставки. Поставка товаров для государственных нужд. Договор контрактации. Договор энергоснабжения | 10 | 4 | 2 |  |  |  |  |  |  | 4 |
| Тема 9. Рента и пожизненное содержание с иждивением. Договор аренды | 10 | 4 |  | 2 |  |  |  |  |  | 4 |
| Тема 10. Жилищные правоотношения | 10 | 4 |  |  |  |  |  |  |  | 6 |
| Тема 11. Договор подряда. Договор строительного подряда | 6 | 2 |  |  |  |  |  |  |  | 4 |
| Всего на 2 этапе | 40 | 16 | 2 | 2 |  |  |  |  |  | 20 |
| Экзамен |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

# РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИЗУЧЕНИЮ ТЕМ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ

## ТЕМА № 7 «Понятие гражданско-правового договора. Заключение, изменение и расторжение договора»

**Вопросы рассматриваемые на лекционном занятии:**

1. Понятие и виды гражданско-правовых договоров.

2. Содержание и толкование гражданско-правового договора.

3. Порядок заключения, изменения и расторжения договора.

**Опорный конспект по теме:**

*Понятие, признаки и функции гражданско-правовых договоров.*

Согласно п. 1. ст. 390 ГК *договором* признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Гражданско-правовой договор является волевым актом, причем волеизъявление сторон должно быть встречным. Соглашение должно быть всегда направлено на определенный правовой результат – установление прав и обязанностей. Всякий договор – сделка (дву- или многосторонняя), но понятие договора уже понятия сделки. Хотя договор можно понимать как обязательство, однако эти понятия не тождественны: обязательства возникают не только из договоров.

К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (ст. 288-389), если иное не предусмотрено правилами настоящей главы и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в законодательстве (п. 3 ст. 390 ГК).

*Виды гражданско-правовых договоров.*

*По моменту возникновения и приобретения юридической силы:*

*консенсуальные* – договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение, по всем существенным условиям договора;

*реальные* – для заключения договора требуется совершение действий по передаче предмета договора, происходящих на основании достигнутого соглашения (договор перевозки груза).

*В зависимости от распределения прав и обязанностей:*

*односторонние –* одна сторона приобретает только права, а другая – только обязанности;

*двусторонние –* обе стороны приобретают и права и обязанности.

*По имущественному представлению:*

*возмездные –* имущественному представлению одной стороны соответствует встречное имущественное представление другой;

*безвозмездные –* одна сторона совершает какое-либо действие в пользу другой, не получая от нее встречного предоставления.

*Договоры в пользу третьего лица* – соглашение, в котором стороны установили, что должник обязан произвести исполнение не кредитору, а указанному или не указанному в договоре третьему лицу, имеющему право требовать от должника исполнения обязательства в свою пользу.

Третье лицо, в пользу которого должно быть произведено исполнение, наделяется самостоятельным правом требования в отношении должника по договору.

Право требования третьего лица имеет преимущество перед правом требования кредитора.

*Публичный**договор* (ст. 396 ГК) – это договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание, обязательное страхование и т. п.).

*Признаки публичного договора:*

* одним из субъектов такого договора должна выступать коммерческая организация;
* объектом договора могут быть только те действия, которые должны осуществляться коммерческими организациями в отношении всех и каждого, кто к ним обращается;
* для коммерческой организации исключается действие принципа свободы договора;
* коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение кому-либо из обратившихся к ней потребителей в отношении заключения договора;
* условия публичного договора (в том числе о цене на товары, работы, услуги) должны устанавливаться одинаковыми для всех потребителей;
* споры должны разрешаться в судебном порядке независимо от того, имеется ли согласие на то обеих сторон.

*Договор присоединения* (ст. 398 ГК) – договор, условия которого определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах и могли быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом.

Договором присоединения в сфере страхования признается договор, условия которого определены в правилах соответствующих видов страхования, утвержденных страховщиком либо объединением страховщиков и согласованных с органом, осуществляющим государственный надзор за страховой деятельностью, и могут быть приняты другой стороной (страхователем) не иначе как путем присоединения к договору страхования.

Условия такого договора должны быть определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах.

Условия договора могут быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к этим условиям.

*Основные и предварительные договоры.*

*Основной* – договор, непосредственно порождающий права и обязанности сторон, связанные с перемещением материальных благ, передачей имущества, выполнением работ, оказанием услуг.

По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором (ст. 399 ГК).

*Характерные черты предварительного договора:*

форма его должна соответствовать требованиям, предъявляемым к основному договору;

существенными условиями предварительного договора является предмет, а также другие существенные условия основного договора;

в предварительном договоре должен быть указан срок заключения сторонами основного договора. Если такой срок не определен, то основной договор подлежит заключению в течение одного года с момента заключения предварительного договора (п. 4 ст. 399 ГК);

возможно понуждение к заключению на основании решения суда: если в эти сроки основной договор не будет заключен или хотя бы одна из сторон не направит другой стороне оферту, обязательства из предварительного договора считаются прекращенными. Необоснованное уклонение от заключения основного договора влечет понуждение к заключению на основании решения суда, при этом виновная сторона обязана возместить причиненные этими действиями убытки другой стороне.

*Содержание и толкование гражданско-правового договора.*

*Содержание гражданско-правового договора* – это совокупность условий договора, если рассматривать договор как юридический факт. Под содержанием договора можно понимать и совокупность прав и обязанностей сторон, если понимать термин «договор» как правоотношение. Содержанием договора как документа являются его пункты.

Условия договора формируются по усмотрению сторон в порядке и пределах, предусмотренных законодательством. Если после заключения и до прекращения действия договора принят акт законодательства, устанавливающий обязательные для сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора должны быть приведены в соответствие с законодательством, если иное не предусмотрено законодательством (п. 2 ст. 392 ГК).

Различают *два вида условий договора*:

*Существенные условия.* Согласно ст. 402 ГК существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законодательстве как существенные, необходимые или обязательные для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение;

*Обычные условия –* условия, прямо отраженные в законодательстве, как общее правило решения данного вопроса и применяемые вне зависимости от согласования их сторонами:

* не обязательно должны быть записаны в конкретный договор данного вида, они незримо присутствуют в нем. Если по этому условию возникает спор, стороны обращаются к ГК и с помощью его норм выясняют судьбу спора;
* могут быть изложены в виде примерных условий, примерного договора.

*Существуют два способа толкования условий договора и определения порядка (очередности) их применения:*

* выяснение буквального значения содержащихся в договоре слов и выражений (сравнительный анализ, сопоставление спорного условия договора с другими условиями, а также смыслом договора в целом);
* выяснение действительной общей воли сторон с учетом цели договора.

Суд вправе использовать второй способ толкования условий договора лишь в том случае, если применение первого способа толкования (выяснение буквального толкования) не позволило определить содержание его условий.

*Форма и порядок заключения, изменения и расторжения договора.*

Согласно пп. 1 ч. 1 ст. 162 ГК сделки (за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения, и сделок, указанных в п 2 и 3 ст. 160 ГК), заключаемые юридическими лицами между собой и с гражданами, должны совершаться в простой письменной форме. Договор в письменной форме может быть заключен как путем составления одного документа, подписанного сторонами, так и путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Договор, заключаемый в письменной форме путем составления одного документа, должен быть подписан сторонами (ст. 404 ГК).

В тех случаях, когда для заключения определенных видов договоров (продажа недвижимости, продажа предприятия, поставка товаров для государственных нужд, доверительное управление недвижимым имуществом) требуется составление одного документа, подписанного сторонами, то осуществление иных действий, перечисленных в ст. 404 ГК, не свидетельствует о соблюдении формы договора его участниками.

Нотариальному удостоверению подлежат договоры: об ипотеке, залоге движимого имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен (ст. 320 ГК); об уступке требования или о переводе долга, основанных на сделке, совершенной в нотариальной форме (ст. 360 и 362 ГК).

Согласно ч. 2 п. 1 ст. 404 ГК, если законодательством для данного вида договора не требуется нотариальной формы, но стороны договорились заключить его в такой форме, то договор считается заключенным с момента придания ему нотариальной формы.

В соответствии со ст. 1147 ГК до вступления в силу акта законодательства о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязательное нотариальное удостоверение требуется также для договоров продажи недвижимости (ст. 521 ГК), продажи предприятия (ст. 531 ГК) и дарения недвижимого имущества (ст. 545 ГК) по правилам, установленным законодательством, действовавшим до вступления в силу ГК.

Государственной регистрации подлежат договоры, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения подлежащих государственной регистрации прав и ограничений (обременении) прав на недвижимое имущество. Такие договоры считаются заключенными не с момента государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество, а с момента государственной регистрации договора.

Законодательством, соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования, которым должна соответствовать форма сделки (совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью и др.) и предусматриваться последствия несоблюдения этих требований. Если такие последствия не определены, то применяются последствия несоблюдения простой письменной формы сделки (п. 1 ст. 163 ГК), а именно: стороны лишаются права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, что, однако, не лишает их права приводить письменные и другие доказательства, не являющиеся свидетельскими показаниями.

Ст. 163 ГК должна применяться и в других случаях несоблюдения простой письменной формы сделки, например, если на договоре отсутствуют подписи сторон.

Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Для заключения договора необходимы *две стадии:*

1. предложение о заключении договора *(оферта);*
2. принятие этого предложения *(акцепт).*

*Предложение может считаться офертой* при соблюдении следующих условий (ст. 405 ГК):

* условие должно быть конкретным и содержать всю информацию о договоре (цена, предмет, срок и т. д.);
* предложение должно быть направлено конкретному лицу (лицам).

*Если оферта устная и не включает срока для ответа,* договор признается заключенным только при условии, что сторона, которая получила предложение, немедленно заявит лицу, сделавшему предложение, о его принятии.

*Принятие, предложения (акцепт)* тоже должно соответствовать определенным требованиям (ст. 408 ГК):

* должно быть выражено своевременно;
* принятие предложения должно быть безоговорочным.

*Момент заключения договора* может определяться по-разному, в зависимости от избранного сторонами способа оформления договорных отношений (ст. 403 ГК):

* в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта;
* с момента передачи вещи (реальный договор);
* с момента государственной регистрации, если она обязательна

*Изменение и прекращение договора.* Окончание срока действия договора рассматривается как основание прекращения договорных обязательств лишь при условии, что об этом прямо указано в законе или договоре.

Изменить или расторгнуть договор в одностороннем порядке можно только по решению суда и при наличии следующих обстоятельств:

* существенного нарушения договора;
* при наличии оснований, прямо предусмотренных в законодательстве или в договоре;
* при одностороннем отказе от исполнения договора (если это допускается).

*Существенность нарушения договора:*

* потерпевшая сторона в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;
* определяется судом;
* в отдельных договорах законом (например, договор поставки).

*Существенные изменения обстоятельств* (ст. 421 ГК):

* из которых стороны исходили при заключении договора;
* они изменились настолько, что если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

*Изменение обстоятельств:*

* вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть, даже проявив должную заботливость и осмотрительность;
* в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

существенный ущерб;

* из существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

*Соглашение об изменении или расторжении договора* (ст. 422 ГК) совершается в той же форме, что и договор, если из законодательства, договора не вытекает иное.

Требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законодательством либо договором, а при его отсутствии – в 30-дневный срок. ГК, иными законами и актами Президента Республики Беларусь может быть установлен иной порядок расторжения договора.

*Последствия расторжения или изменения договора.* Договор считается прекращенным либо измененным с момента достижения соглашения или изменения в судебном порядке с момента вступления в законную силу решения суда.

Стороны не вправе требовать того, что было исполнено до момента расторжения либо изменения договора, если иное не установлено законодательством либо соглашением.

Если основанием расторжения или изменения договора явилось существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков в связи с этим.

**Материалы для самоконтроля при подготовке к занятию:**

*Вопросы для самоконтроля:*

1. Что такое гражданско-правовой договор? В чем его назначение?
2. Какие виды гражданско-правовых договоров Вы знаете?
3. Назовите виды гражданско-правового договора в зависимости от момента, с которого договор считается заключенным; в зависимости от распределения прав и обязанностей сторон договора; в зависимости от наличия имущественного предоставления.
4. Какими признаками обладает публичный договор?
5. Какие правила регламентируют заключение и содержание предварительного договора?
6. Что составляет содержание договора?
7. На какие группы делят условия договора?
8. Какие условия относятся к существенным условиям договора?
9. При отсутствии каких условий договор считается незаключенным?
10. Какие правила в отношении формы договора Вы знаете?
11. Как осуществляется толкование договора?
12. Какие стадии включает общий порядок заключения договора?
13. Что такое оферта, и какими признаками она должна обладать?
14. Что представляет собой публичная оферта?
15. Что такое акцепт? Какие требования предъявляются к акцепту?
16. Какие договоры заключаются путем проведения торгов?
17. Какие виды торгов существуют? По каким правилам они проводятся?
18. В чем различие между прекращением и расторжением договора?
19. Какие правовые последствия влечет прекращение договора?
20. Прекращается ли действие договора истечением срока его действия?
21. По каким основаниям, и в каком порядке допускается одностороннее изменение или расторжение договора?
22. Что следует понимать под существенным нарушением договора, а что под существенным изменением обстоятельств?

 **Рекомендуемая литература по теме:**

*Нормативные правовые акты:*

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218–З : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобрен Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.  – Минск, 2021.
2. О применении норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, регулирующих заключение, изменение и расторжение договоров [Электронный ресурс] : постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Респ. Беларусь, 16 дек. 1999 г., № 16 : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.  – Минск, 2021.

*Основная литература:*

1. Буйкевич О. С. Хозяйственное право : учеб. пособие / О. С. Буйкевич [и др.] ; учреждение образования «Акад. М-ва внут. дел Респ. Беларусь». – Минск : Академия МВД, 2020. – 387 с.
2. Колбасин, Д. А. Гражданское право : учеб. пособие : в 2 ч. / Д. А. Колбасин ; учреждение образования «Акад. М-ва внутр. дел Респ. Беларусь». – Минск : Академия МВД, 2016 – 2017. – Ч. 2. – 2017. – 655 с.

*Дополнительная литература:*

1. Бандык, О. Правовые аспекты использования электронных документов в договорных отношениях / О. Бандык // Юридический мир. – 2017. – № 8. – С. 48–56.
2. Бекиева, А. Э. Преддоговорные контакты / А. Э. Бекиева // Закон и право. – 2019. – № 9. – С. 73–74.
3. Белявский, С. Заключение договора после исполнения может повлечь признание его незаключенным / С. Белявский // Юридический мир. – 2018. – № 3. – С. 82–84.
4. Кибисова, О. Особенности рассмотрения дел о заключении, изменении и расторжении договоров / О. Кибисова // Судебный вестник Плюс: экономическое правосудие. – 2017. – № 11. – С. 42–46.
5. Нагорная, Н. А. Гражданское право (особенная часть) : учебное наглядное пособие / Н. А. Нагорная, И. В. Муравьев ; М-во внутр. дел Респ. Беларусь, учреждение образования «Могилевский институт Министерства внутренних дел Республики Беларусь». – Могилев : Могилев. институт МВД, 2015. – 160 с.

## ТЕМА № 8 «Договор купли-продажи. Договор поставки. Поставка товаров для государственных нужд. Договор контрактации. Договор энергоснабжения»

**Вопросы рассматриваемые на лекционном занятии**

**Лекция №1**

1. Понятие, признаки и виды договора купли-продажи. Правовое регулирование договора купли-продажи. Права и обязанности сторон по договору купли-продажи.
2. Особенности договора купли-продажи недвижимости и купли-продажи предприятия.
3. Понятие, признаки, правовое регулирование договора поставки. Права и обязанности сторон по договору поставки. Ответственность сторон.

**Лекция № 2**

1. Понятие, признаки и правовое регулирование договора контрактации.
2. Права и обязанности сторон, ответственность по договору контрактации.
3. Понятие, признаки, правовое регулирование договора энергоснабжения.
4. Порядок заключения договора энергоснабжения.
5. Права, обязанности и ответственность участников договора энергоснабжения.

**Вопросы, вынесенные на практическое занятие:**

1. Договор купли-продажи: понятие, признаки и виды.
2. Содержание договора купли-продажи и правовые последствия несоблюдения обязанностей продавцом и покупателем.
3. Особенности договора купли-продажи недвижимости и купли-продажи предприятия.
4. Качество товара. Срок службы, срок годности, гарантийный срок. Недостатки товара (существенные и обычные).
5. Особенности договора розничной купли-продажи.
6. Защита прав потребителе.
7. Договор мены.

**Письменно решите задачи:**

**Задача №1.**

К адвокату на консультацию явилась Акунина и пояснила, что она, будучи гражданкой Канады, приехала в Могилев на похороны своего родственника, единственной наследницей которого она является. В связи с необходимостью срочного возвращения в Канаду, Акунина желала бы узнать, имеет ли она возможность сейчас (до выдачи ей свидетельства о праве на наследство) совершить в Могилеве продажу имущества, перешедшего к ней по наследству, так как покупатели у нее уже есть. Акунина также поинтересовалась, как ей следует оформить предстоящие сделки, и сообщила, что она должна продать:

1) ювелирные изделия, коллекцию охотничьих ружей;

2) акции белорусских компаний;

3) недостроенный коттедж в г. Черикове с возложением на покупателя обязанности погасить задолженность по платежам строительной фирме и передачей покупателю права получить заказанное и оплаченное санитарно-техническое оборудование для коттеджа;

4) дачу в Крыму, принадлежавшую наследодателю.

Какие объяснения должен дать Акуниной адвокат?

**Задача №2.**

Строительная фирма выиграла инвестиционные торги на право строительства жилого дома. Не имея достаточных финансовых средств для осуществления строительства, фирма обратилась к юристу с предложением разработать договор купли-продажи квартир в строящемся доме. При этом фирма предлагала включить в договор:

1) условие о поэтапной оплате покупателем строящейся квартиры, согласно которому право собственности на квартиру переходит к покупателю после полной ее оплаты, а риск случайного повреждения или порчи - с момента подписания договора купли-продажи;

2) условие о том, что цена квартир определяется из расчета 500 у.е. за 1 кв. м, но окончательная сумма уточняется после завершения перепланировки квартир с учетом пожеланий покупателей.

Кроме того, строительная фирма предполагала взять кредит в банке под залог строящегося дома и хотела бы получить консультацию, можно ли об этом не указывать в договоре купли-продажи квартир. Фирму также интересовал вопрос, нужна ли государственная регистрация договоров купли-продажи, которые предполагается заключить.

Был также задан еще вопрос: может ли фирма, если она не найдет достаточных средств на строительство дома, продать по договору купли-продажи полученные по конкурсу право застройки и право постоянного пользования земельным участком (в том числе без согласия арендодателя)?

Дайте ответы на поставленные вопросы от имени юриста.

**Задача №3.**

Зимой Зайцев купил у Волкова дачу. Когда в мае он привез на дачу свою семью, то обнаружил, что в двух комнатах уже поселился Пташкин с семьей. Пташкин сообщил, что летом прошлого года он заключил с Волковым договор аренды двух комнат в дачном доме сроком на 5 лет и заплатил вперед всю арендную плату, хотя письменного договора с Зайцевым не заключал.

Зайцев обратился с претензиями к Волкову, но последний заявил, что Зайцев знал о том, что Волков систематически сдавал дачу в аренду и не задавал ему вопросов относительно наличия арендаторов. Кроме того, как он понял, что Зайцева интересовало оформление правоустанавливающих документов, а пользоваться дачей он не собирался, так как постоянно проживает с семьей за границей. Именно поэтому в их договоре отсутствует указание на срок передачи дачи. Кроме того, Волков сообщил, что Зайцева вызывают в суд, так как по решению суда о разделе имущества между Волковым и его бывшей женой, вступившему в силу до регистрации договора купли-продажи дачи, она была передана жене Волкова. Зайцев обратился за помощью к юристу.

Какие объяснения ему надо дать?

**Задача №4.**

Никитенко продал дом Рыбчину. Договор был удостоверен у нотариуса. Рыбчин заселился в дом, но зарегистрировать договор стороны не успели, так как Никитенко заболел и умер, а основная часть необходимых для регистрации документов находилась у него.

Наследники Никитенко стали требовать отселения Рыбчина, утверждая, что заключенный им с Никитенко договор недействителен, не осуществлена и передача дома. Они же нуждаются в этом помещении, так как всегда использовали его под дачу. Кроме того, наследники считали договор недействительным еще и потому, что в нем ничего не сказано про земельный участок, на котором расположен дом. Уплаченную Рыбчином сумму они готовы ему вернуть.

Рыбчин обратился к юристу с просьбой разъяснить ему, действителен ли заключенный им договор и может ли он зарегистрировать свое право собственности на дом и земельный участок? Определите алгоритм действий.

**Задача №5.**

Мухин купил дом у Малиновой. Весной, через два года после покупки, грунтовые воды затопили погреб, находившийся за домом, подмыли столбы, на котором стоял дом и он дал осадку. Мухин предъявил иск к Малиновой, в котором просил либо аннулировать договор купли-продажи дома, взыскав с продавца выплаченную за дом покупную цену, либо взыскать с ответчика стоимость расходов на проведение дренажных работ и ремонт дома.

Малинова в суде утверждала, что в данном случае речь идет не о недостатках, найденных в самом доме. Кроме того, всем известно, что в этом районе каждую весну грунтовые воды затопляют погреба и подвалы.

Подлежит ли иск Мухина удовлетворению? Ответ обоснуйте.

**Задача №6.**

В процессе приватизации завод стеклоизделий был преобразован в акционерное общество. Акционеры на общем собрании приняли решение о продаже предприятия, так как сохранить производство из-за падения спроса на продукцию считали невозможным. Во время обсуждения на собрании возникли вопросы, для разъяснения которых решили провести еще одно собрание и пригласить на него юриста. Так, акционеры желали бы знать:

1) чем отличается договор продажи предприятия как имущественного комплекса от договор купли-продажи акционерами своих акций;

2) может ли выступать покупателем гражданин Минков, который не является частным предпринимателем;

3) нужно уведомлять о предстоящей продаже предприятия кредиторов и можно ли будет продать предприятие без их согласия;

4) будет ли акционерное общество после продажи считаться ликвидированным, а работники — уволенными, или трудовые отношения с работниками будут продолжены уже с покупателем;

5) можно ли включить в договор купли-продажи помещения, которые арендуются заводом, и перейдет ли к покупателю право их выкупа, которое принадлежит сейчас продавцу в соответствии с законодательством о приватизации?

Какие можно дать объяснения по этим вопросам?

**СОСТАВЬТЕ ПРОЕКТ ДОКУМЕНТА (на выбор):**

1. Договор купли-продажи автомобиля.
2. Договор купли-продажи квартиры.
3. Договор купли продажи акций.
4. Претензия на возврат (обмен) товара ненадлежащего качества.
5. Претензия при приобретении товара ненадлежащего качества дистанционным способом.
6. Претензия в случае обнаружения несоответствия цен на ценниках, в чеках и на сканерах на один и тот же товар.
7. Исковое заявление о расторжении договора купли продажи.

**Опорный конспект по теме:**

 *Понятие и виды договора купли-продажи.*

*Договор купли-продажи* – это договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать имущество (вещь, товар) в собственность, хозяйственное ведение, оперативное управление другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 424 ГК).

*По своей правовой природе договор купли-продажи:*

* консенсуальный;
* двусторонний;
* возмездный.

*Виды договора купли-продажи:*

* розничная купля-продажа (ст. 462-475 ГК).
* поставка товаров (ст. 476-494 ГК).
* поставка товаров для государственных нужд (ст. 495-504 ГК).
* контрактация (ст. 505-509 ГК).
* энергоснабжение (ст. 510-519 ГК).
* продажа недвижимости (ст. 520-529 ГК).
* продажа предприятия (ст. 530-537 ГК).

Правовое регулирование отношений по договору купли-продажи осуществляется как общими (ст. 424 – 475 гл. 30 ГК), так и специальными нормативными правовыми актами:

 Закон Республики Беларусь от 9 января 2002 г. № 90-З «О защите прав потребителей» : с изм. и доп.;

 Закон Республики Беларусь от 10 мая 1999 г. № 255-З «О ценообразовании» : с изм. и доп.;

 и др.

Общие положения о договоре купли-продажи применяются к отдельным его видам, если иное не предусмотрено правилами Гражданского кодекса Республики Беларусь об этих видах договоров и нормами специального законодательства.

*Стороны, предмет, цена, срок и форма договора купли-продажи*

Сторонами договора купли-продажи являются:

* продавец – лицо, обладающее правомочием распоряжения в отношении предмета договора (чаще всего продавцом является собственник имущества);
* покупатель – любой субъект гражданского права. Участие некоторых лиц может быть ограничено исходя из особенностей предмета договора.

*Предмет договора* – это любые не изъятые из оборота вещи, находящиеся в собственности продавца, либо вещи, которые еще только будут созданы или приобретены продавцом, товар, имущественные права, ценные бумаги и валютные ценности.

Условие о предмете является существенным условием договора купли-продажи и считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара (п. 3 ст. 425 ГК).

*Цена договора* определяется сторонами договора и не относится к существенным условиям договора. Если в договоре купли-продажи цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, товар должен быть оплачен по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары. В предусмотренных законодательством случаях применяются цены, тарифы, ставки, которые устанавливаются уполномоченными на то государственными органами.

Условие о сроке исполнения обязательств сторонами по договору по общему правилу не является существенным условием договора. Для некоторых видов договора купли-продажи (договор поставки, договор контрактации, договор продажи товаров в кредит с рассрочкой платежа) условие о сроке является существенным.

*Форма договора* купли-продажи определяется по общим правилам о форме сделок. Законодательством предусмотрены особые требования к форме некоторых договоров купли-продажи с учетом их вида и предмета договора.

*Права и обязанности сторон по договору купли-продажи*

Продавец обязан передать покупателю товар:

 соответствующего наименования;

 требуемого качества. Качество товара должно соответствовать условиям договора или установленным законодательством требованиям к качеству отдельных видов товаров. Если в договоре условие о качестве товара отсутствует, то товар должен быть пригодным для целей, для которых товар такого рода обычно используется. При продаже товара по образцу или описанию продавец должен передать покупателю товар, который соответствует образцу и описанию или описанию;

 в соответствующем ассортименте. Ассортимент – перечень товаров определенного наименования, который различается по определенным признакам (например, по модели, виду, сорту, размеру и т. д.);

 в соответствующем количестве. Количество товара предусматривается в договоре в соответствующих единицах измерения или денежной форме. Количество товара можно установить в договоре купли-продажи путем установления порядка определения этого количества;

 определенной комплектности. Комплектность товара определяется либо договором купли-продажи, либо другими обычно предъявляемыми требованиями;

 тара и упаковка которого соответствуют условиям договора. Продавец обязан передать покупателю товар в таре и (или) упаковке, обеспечивающих сохранность товара такого рода при обычных условиях его транспортировки и хранения (кроме товара, который по своему характеру не требует затаривания или упаковки). Продавец-предприниматель обязан передать покупателю товар в таре или упаковке, отвечающих обязательным требованиям, установленным законодательством;

 со всеми относящимися к нему документами (технический паспорт, инструкция по эксплуатации и др.);

 свободным от прав третьих лиц.

Покупатель по договору купли-продажи обязан:

 принять товар, т.е. совершить действия для обеспечения передачи товара (выгрузить с транспортного средства, произвести приемку по количеству и качеству и т. д.);

 оплатить его цену.

Договор купли-продажи является двусторонним. Обязанностям одной стороны корреспондируют соответствующие права другой стороны.

*Исполнение договора купли-продажи. Последствия неисполнения продавцом и покупателем своих обязанностей.*

Срок исполнения продавцом обязанности передать товар покупателю определяется договором купли-продажи, а если договор не позволяет определить этот срок, - в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 295 ГК (ст. 427 ГК).

Выполнение обязанности по передаче товара может быть обусловлено совершением действий по его транспортировке, выполнением таможенных правил и т.д. Распределение этих обязанностей между сторонами производится по их соглашению. При отсутствии такого соглашения порядок исполнения договора определяется правилами, изложенными в ст. 428 ГК. Если из договора не вытекает обязанность продавца по доставке товара или передаче товара в месте его нахождения покупателю, обязанность продавца передать товар считается исполненной в момент сдачи товара перевозчику или организации связи для доставки покупателю, если договором не предусмотрено иное.

*Последствия неисполнения обязанностей покупателем:*

 продавец имеет право отказаться от исполнения договора в случае, если покупатель отказывается от принятия товара;

 в случае задержки оплаты продавец имеет право требовать оплаты товара и уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами.

Последствия неисполнения обязанностей продавцом:

 покупатель вправе требовать передачи товара, а в случае отказа продавца передать товар – отказаться от исполнения договора;

 в случае передачи товара, обремененного правами третьих лиц, покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены товара либо расторжения договора, за исключением случаев, когда покупатель знал или должен был знать, что товар обременен правами третьих лиц;

 в случае отказа продавца от передачи документов, сопутствующих товару, покупатель вправе отказаться от договора и потребовать возврата уплаченной денежной суммы;

 если продавец передал меньшее количество товара, то покупатель вправе потребовать передачи недостающего товара либо отказаться от переданного товара и его оплаты (если товар оплачен, потребовать возврата уплаченной суммы);

 при обнаружении в товаре обычных недостатков (если недостатки товара не были оговорены) покупатель по своему выбору вправе потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение обнаруженных недостатков;

 при обнаружении в товаре существенных недостатков (недостатков, которые не позволяют использовать товар по назначению и не могут быть устранены в разумный срок и при разумных расходах) покупатель вправе по своему выбору отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар суммы либо потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору;

 в случае нарушения условия договора о комплектности товара покупатель вправе потребовать от продавца соразмерного уменьшения цены товара или доукомплектования товара в разумный срок. Если продавец в срок не доукомплектует товар, то покупатель вправе потребовать замены либо отказаться от товара и требовать возврата уплаченной суммы.

*Договор розничной купли-продажи*

Договор розничной купли-продажи – это договор, по которому продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу, либо лицо, осуществляющее ремесленную деятельность или разовую реализацию товаров на рынке, обязуется передать покупателю товар, предназначенный для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью (п. 1 ст. 462 ГК).

По своей правовой природе договор розничной купли-продажи:

* консенсуальный;
* двусторонний;
* возмездный;
* публичный;
* договор присоединения.

К договору розничной купли-продажи применяются:

1. специальные нормы о розничной купле-продаже Гражданского кодекса Республики Беларусь;

2. общие нормы о договоре купли-продажи Гражданского кодекса Республики Беларусь;

3. нормы Закона Республики Беларусь от 9 января 2002 г. № 90-З «О защите прав потребителей» : с изм. и доп., если в роли покупателя выступает гражданин.

Сторонами договора розничной купли-продажи являются продавец и покупатель. Продавцом является юридическое лицо или гражданин-предприниматель. Покупателями могут быть как граждане, так и юридические лица.

Существенными условиями договора розничной купли-продажи являются:

 условие о предмете (наименование и количество товара);

 условие о цене.

Предметом договора розничной купли-продажи являются товары, продаваемые в розницу и предназначенные для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22 июля 2014 г. № 703 утверждены Правила продажи отдельных видов товаров и осуществления общественного питания и Положение о порядке разработки и утверждения ассортиментного перечня товаров, ассортиментного перечня продукции общественного питания. Цена договора определяется продавцом в публичной оферте.

*Форма договора*. Договор розничной купли-продажи может быть заключен в устной, письменной форме, а также путем совершения конклюдентных действий (например, продажа товаров с использованием автоматов). Договор розничной купли-продажи считается заключенным в надлежащей форме с момента выдачи продавцом покупателю кассового или товарного чека или иного документа, подтверждающего оплату товара. Отсутствие у покупателя указанных документов не лишает его возможности ссылаться на свидетельские показания в подтверждение заключения договора и его условий (ст. 463 ГК).

Права покупателя по договору розничной купли-продажи при продаже товара ненадлежащего качества:

 потребовать замены недоброкачественного товара товаром надлежащего качества;

 потребовать соразмерного уменьшения покупной цены;

 потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара;

 потребовать возмещения расходов по устранению недостатков товара;

 отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы. В этом случае покупатель должен вернуть недоброкачественный товар, а продавец обязан вернуть уплаченную за товар сумму, не удерживая из нее сумму, на которую изменилась цена товара с момента его передачи покупателю.

Закон «О защите прав потребителей» предусматривает дополнительные гарантии покупателям – физическим лицам.

Разновидности розничной купли-продажи:

1) договор розничной купли-продажи с условием о принятии покупателем товара в определенный срок (ст. 466 ГК).

2) продажа товаров по образцам (ст. 467 ГК).

3) продажа товаров с использованием автоматов (ст. 468 ГК).

4) продажа товара с условием его доставки покупателю (ст. 469 ГК).

5) договор найма-продажи (ст. 471 ГК).

*Договор продажи недвижимости.*

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, капитальное строение (здание, сооружение), квартиру или другое недвижимое имущество (п. 1 ст. 130 ГК) (п. 1 ст. 520 ГК).

По своей правовой природе договор купли-продажи недвижимости:

* двусторонний;
* возмездный;
* консенсуальный.

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимости являются предмет и цена. Предмет договора – недвижимое имущество (все, что прочно связано с землей и не может быть перенесено). Предмет договора купли-продажи недвижимости должен содержать указания на данные, которые позволяют определенно говорить, какое имущество передается покупателю (данные о расположении недвижимости на соответствующем земельном участке и др.).

Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этой недвижимости. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор, о ее продаже считается незаключенным (ст. 526 ГК).

Форма договора письменная, путем составления единого документа, подписанного сторонами (ст. 521 ГК). Сам договор продажи недвижимости не требует обязательной государственной регистрации (т.е. считается заключенным с момента его подписания), регистрации требует переход права собственности от продавца к покупателю. Если же речь идет о продаже жилых помещений и предприятий, то регистрации подлежит и сам договор купли-продажи (который считается заключенным с момента такой регистрации), и переход права собственности (ст. 529 ГК).

Порядок осуществления сделок с недвижимостью определен Законом Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

*Договор продажи предприятия.*

По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс (ст. 132 ГК), за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам (п. 1 ст. 530 ГК).

В соответствии с п. 2 ст. 530 ГК права на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индивидуализации продавца и его товаров, работ или услуг, а также принадлежащие ему на основании лицензии права использования таких средств индивидуализации переходят к покупателю, если иное не предусмотрено договором.

По своей правовой природе договор купли-продажи предприятия:

 консенсуальный;

 двусторонний;

 возмездный.

Существенными условиями договора продажи предприятия являются предмет и цена. Предмет договора – имущественный комплекс, в состав которого входят земля, продукция, товарные знаки (знаки обслуживания), долги, права требования и т.д. До заключения договора обязательно проведение полной инвентаризации предприятия и составление необходимой документации: акта инвентаризации, бухгалтерского баланса, заключения аудитора о составе и стоимости предприятия, перечня долгов предприятия.

Форма договора письменная с приложением всех выше названных документов. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.

Исполнение обязанности продавца передать предприятие покупателю оформляется передаточным актом. Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами. Передаточный акт должен содержать сведения: о составе предприятия, об уведомлении кредиторов о продаже предприятия и их согласии на перевод долгов, о выявленных недостатках переданного имущества и др. В случае, если долги продавца будут переведены на покупателя без согласия кредитора, продавец и покупатель после продажи предприятия несут солидарную ответственность по долгам перед кредитором.

*Договор поставки. Общая характеристика*

По договору поставки поставщик-продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется передать в обусловленный срок или сроки, производимые или закупаемые им товары покупателю для использования их в предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием (ст. 476 ГК).

По своей правовой природе договор поставки:

– консенсуальный;

– двусторонний;

– возмездный.

*Особенности договора поставки:*

1) особенности субъектного состава:

– поставщиком может быть только лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, – коммерческая организация, индивидуальный предприниматель или некоммерческая организация, которая занимается предпринимательской деятельностью, направленной на достижение целей ее деятельности и не противоречащей им;

– покупателем может быть только лицо, приобретающее товары для использования их в предпринимательской деятельности (для производства, перепродажи и др.) или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним или иным подобным использованием, – юридическое лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью, или индивидуальный предприниматель;

2) цель приобретения товара – поставляемые товары предназначаются для использования в предпринимательской деятельности;

3) несовпадение момента заключения договора поставки и момента его исполнения:

– договором поставки оформляются долгосрочно длящиеся отношения, а передача товара осуществляется не единовременно, а отдельными партиями в пределах срока действия договора;

– поставщик может заключить договор на вещи, которых у него нет, но которые он собирается произвести или закупить в будущем;

– поставщик может вообще не иметь на продаваемый товар ни права собственности, ни какого-либо иного вещного права (например, комиссионная торговля).

Предмет договора поставки – это товары, предназначенные для использования в предпринимательских и иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним или иным подобным использованием. Как правило, ими являются родовые вещи, хотя возможна и поставка индивидуально-определенных вещей. На момент заключения договора товары как его предмет в готовом (наличном) виде обычно отсутствуют.

Форма договора определяется в соответствии с общими положениями о форме сделки (ст. 162 ГК), поэтому чаще всего договор поставки заключается в простой письменной форме.

*Существенными условиями договора поставки являются:*

– предмет;

– срок;

– цель приобретения товара для договоров поставки.

Цена товара определяется по соглашению сторон. Однако в соответствии с законодательством Республики Беларусь цены на определенные товары устанавливаются или регулируются уполномоченными государственными органами. Вместо указания цены стороны договора поставки вправе установить в договоре порядок и способ ее определения, следовательно, цена не относится к существенным условиям договора.

Источниками правового регулирования договора поставки, помимо ст. 476 – 494 ГК, являются:

– Указ Президента Республики Беларусь от 11 августа 2011 г. № 358 «О стимулировании реализации товаров» (с изм. и доп.);

– Положение о поставках товаров в Республике Беларусь, утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Беларусь от 8 июля 1996 г. № 444 (с изм. и доп.);

– Положение о приемке товаров по количеству и качеству, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 3 сентября 2008 г. № 1290 и другие нормативные правовые акты, регулирующие договорные отношения по поставке товаров.

Заключение договора поставки подчиняется в целом общим положениям ГК о договоре. Особенности его заключения установлены ст. 477 ГК и касаются урегулирования разногласий при заключении договора.

*Права и обязанности сторон по договору поставки*

Договор поставки по своей правовой природе является двусторонним, следовательно, у каждой стороны договора имеются и права, и обязанности.

Сторонами договора поставки являются поставщик-продавец и покупатель. Поставщик-продавец и покупатель при вступлении в договорные отношения и при заключении договора выступают как свободные, независимые друг от друга стороны.

Обязанности поставщика:

– передать покупателю предусмотренный договором товар в строго обусловленные сроки или срок. Покупатель вправе, уведомив поставщика, отказаться от принятия товара, поставка которого просрочена, если договором не предусмотрено иное. Досрочная поставка может производиться только с согласия покупателя;

– поставлять товары в согласованном сторонами количестве и ассортименте;

– поставлять товар, соответствующий условиям договора о качестве и комплектности;

– передать покупателю товар в таре и (или) упаковке;

– передать товар со всеми принадлежностями, предусмотренными законодательством (сертификат качества, технический паспорт и др.).

Обязанности покупателя:

– осуществить приемку товара, которая включает: осмотр доставленного в определенный срок товара, проверку количества и качества товара, если товар принимается от транспортной организации, осуществить проверку соответствия товаров сведениям, указанным в транспортных и сопроводительных документах. Приемка товаров должна осуществляться в соответствии с Положением о приемке товаров по количеству и качеству, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 3 сентября 2008 г. № 1290;

– незамедлительно письменно уведомить поставщика о выявленных несоответствиях или недостатках товаров. Такое уведомление должно быть направлено в суточный срок, а если товар скоропортящийся – немедленно;

– в случае обнаружения при приемке недостачи товара или его ненадлежащего качества покупатель должен приостановить приемку, принять меры по обеспечению сохранности товара, по предотвращению его смешения с иным однородным товаром, вызвать для дальнейшей приемки представителя поставщика или иного незаинтересованного представителя и оформить факт недостачи актом;

– в тех случаях, когда покупатель в соответствии с законодательством или договором отказывается от переданного поставщиком товара (в случае поставки не предусмотренных договором товаров, нарушения условий договора о количестве, ассортименте, качестве, сроках поставки), принять товар на ответственное хранение и незамедлительно уведомить поставщика;

– оплатить поставляемые товары (цена, порядок и форма расчетов определяются в договоре);

– возвратить тару и (или) упаковку поставщику.

Стороны в договоре поставки вправе в одностороннем порядке отказаться от его исполнения при наличии оснований в виде существенного нарушения договора поставки. Нарушение договора поставки поставщиком считается существенным в случае поставки им товара ненадлежащего качества с недостатками, которые невозможно устранить в приемлемый для покупателя срок, а также в случае неоднократного нарушения сроков поставки (2 и более раза). Нарушение со стороны покупателя рассматривается как существенное в случае неоднократного нарушения сроков оплаты или неоднократной невыборки товаров.

*Ответственность сторон по договору поставки*

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договора поставки стороны несут ответственность независимо от вины. Стороны освобождаются от ответственности, если докажут, что надлежащее исполнение договора поставки стало невозможным вследствие непреодолимой силы.

Формами имущественной ответственности за нарушение условий договора поставки являются:

– уплата неустойки;

– возмещение причиненных убытков.

Неустойка согласно ГК взыскивается за недопоставку либо просрочку поставки товаров. Взыскание неустойки возможно и за другие нарушения договора: за поставку товара, не соответствующего условиям договора по ассортименту, качеству, комплектности, в соответствии с Положением о поставках товаров в Республике Беларусь, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Беларусь от 8 июля 1996 г. № 444 (с изм. и доп.).

ГК предусматривает три варианта исчисления убытков:

1) если покупатель приобрел в разумный срок подлежавший поставке товар у другого лица, но при этом цена оказалась выше договорной, поставщик обязан компенсировать покупателю разницу между уплаченной и договорной ценами (уплаченная цена должна быть разумной);

2) если покупатель допустил нарушения условий договора, поставщик также вправе в разумный срок продать товар по меньшей цене другому покупателю и потребовать возмещения убытков в виде разницы в ценах;

3) если договор поставки расторгнут, а новая сделка не заключена. Предмет требования – разница между договорной и текущей ценой. Текущая цена – это цена, которая взимается обычно при сравнимых обстоятельствах за аналогичный товар в месте, где должна была происходить передача товара. Если текущая цена не существует, то может быть использована цена, которая применяется в другой местности, при условии, что эта местность может служить разумной заменой (подлежат вычету те транспортные расходы, которые необходимы на доставку в соответствующую местность). Убытки, взыскиваемые с помощью текущей цены, называются абстрактными.

*Договор контрактации. Общая характеристика.*

По договору контрактации производитель сельскохозяйственной продукции обязуется передать выращенную (произведенную) им сельскохозяйственную продукцию лицу, осуществляющему закупки такой продукции для переработки или продажи (заготовителю) (п. 1 ст. 505 ГК).

По своей правовой природе договор контрактации:

– двусторонний;

– консенсуальный;

– возмездный.

К отношениям по договору контрактации, не урегулированным специальными правилами, применяются правила о договоре поставки товаров (п. 2 ст. 505 ГК).

Сторонами договора контрактации являются производитель сельскохозяйственной продукции (продавец) и заготовитель (контрактант). Производителями являются кооперативы по производству сельскохозяйственной продукции, крестьянские (фермерские) хозяйства, государственные предприятия в сельском хозяйстве, граждане. В роли заготовителя выступают коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие закупки сельскохозяйственной продукции.

Предметом договора контрактации является сельскохозяйственная продукция, выращенная или произведенная самим производителем. Закупка сельскохозяйственной продукции по договору контрактации осуществляется заготовителем в коммерческих целях (для переработки и продажи), а не для личного, семейного, домашнего потребления. Предмет (наименование, количество, ассортимент и качество сельскохозяйственной продукции) относится к существенным условиям договора.

Цена сдаваемой продукции устанавливается в основном в договорном порядке. Лишь на некоторые виды сельскохозяйственной продукции государство устанавливает (рекомендует) нормативы предельного повышения цен.

Срок исполнения договора определяется соглашением сторон с учетом сроков (периода) производства сельскохозяйственной продукции (п. 1 ст. 508 ГК) и относится к существенным условиям при заключении договора.

Форма договора – письменная. Заключение договора производится обычно в хозяйстве производителя сельскохозяйственной продукции.

Права и обязанности сторон по договору контрактации.

Поскольку договор контрактации является двусторонним, обязанностям одной стороны корреспондируют соответствующие права другой стороны.

Производитель обязан:

– произвести сельскохозяйственную продукцию, соответствующую условиям договора по ассортименту и качеству (п. 1 ст. 506 ГК);

– передать сельскохозяйственную продукцию заготовителю в обусловленные в договоре сроки;

– представить заготовителю отчет об использовании полученных от него финансовых и материальных средств, предусмотренных в договоре (п. 3 ст. 506 ГК);

– сообщить заготовителю о невозможности поставки сельскохозяйственной продукции вследствие обстоятельств, за которые он не отвечает (обстоятельства непреодолимой силы);

– возвратить полученный аванс в случае, если по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, производитель сельскохозяйственной продукции не может произвести и передать заготовителю сельскохозяйственную продукцию.

Заготовитель обязан:

– предоставить производителю сельскохозяйственной продукции, предусмотренные в договоре финансовые и материальные средства, оказывать техническое содействие для осуществления производства сельскохозяйственной продукции (п. 1 ст. 507 ГК);

– своевременно принять произведенную продукцию по месту нахождения производителя, обеспечить производителя необходимой тарой и упаковочными материалами в количестве и сроки, предусмотренные договором;

– оплатить поставленную продукцию. Оплата осуществляется в зависимости от достигнутой договоренности;

– если предусмотрено условиями договора, возвратить производителю отходы от переработки этой продукции с оплатой по цене, определенной договором контрактации (п. 4 ст. 507 ГК).

Ответственность производителя сельскохозяйственной продукции за неисполнение договорных обязательств наступает при наличии вины (исключение из правил о безвиновной ответственности предпринимателя), ответственность заготовителя наступает на общих основаниях.

*Договор энергоснабжения. Общая характеристика.*

По договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии (п. 1 ст. 510 ГК).

По своей правовой природе договор энергоснабжения

– двусторонний;

– консенсуальный;

– возмездный;

– публичный.

Существенными условиями договора энергоснабжения являются:

– предмет (вид и качество подаваемой энергии);

– сроки подачи энергии;

– режим ее потребления.

Предметом договора энергоснабжения является энергия (электрическая, тепловая), а также вещества, используемые для ее выделения (газ, нефтепродукты). Специфика предмета договора обуславливает и некоторые особенности данного договора. Доставка энергии путем перемещения с использованием транспорта невозможна, для этого необходимы специальные технические средства – линии электропередач (присоединенная сеть), поэтому договор энергоснабжения заключается при наличии у потребителя, отвечающего установленным техническим характеристикам энергопринимающего устройства, присоединенного к сети энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии (п. 2 ст. 510 ГК).

Поставка названных энергоносителей или энергии другими способами свидетельствует о наличии иных, нежели договор энергоснабжения, правоотношений сторон.

Количество, сроки и качество продаваемых ресурсов должны соответствовать установленным техническим требованиям и условиям договора. Энергоснабжение должно быть постоянным. Количество поданной энергоснабжающей организацией и использованной абонентом энергии определяется в соответствии с данными учета о ее фактическом потреблении.

Цена энергии, передаваемой по договору, определяется специальными нормативными правовыми актами.

Порядок расчетов за энергию определяется законодательством или соглашением сторон. Оплата производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законодательством или соглашением сторон (ст. 515 ГК), и определяется тарифами, установленными законодательством.

Форма договора – простая письменная.

*Права и обязанности сторон по договору энергоснабжения.*

Сторонами в договоре выступают энергоснабжающие организации и потребители (абоненты), которые при осуществлении своих прав и обязанностей должны руководствоваться как общими нормами (ст. 510 – 519 ГК), так и специальными нормативными правовыми актами.

В обязанности энергоснабжающей организации входит:

– подача абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергии в количестве, предусмотренном договором (п. 1, 2 ст. 512 ГК);

– обеспечение качества подаваемой энергии, соответствующего требованиям, установленным государственными стандартами или предусмотренным условиями договором (п. 1 ст. 513 ГК);

– соблюдение режима подачи энергии, определенного сторонами в договоре;

– уведомление потребителя о приостановлении подачи энергии;

– возмещение абоненту убытков (реального ущерба), причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением условий договора. Реальный ущерб – это расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утраты или повреждения имущества (ст. 14 ГК).

В обязанности абонента входит:

– своевременная оплата поставляемой энергии;

– соблюдение предусмотренного условиями договора режима потребления энергии;

– обеспечение безопасности эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправности используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии (п. 2 ст. 514 ГК);

– обеспечение учета потребляемой энергии;

– информирование энергоснабжающей организации обо всех чрезвычайных ситуациях, неисправностях и нарушениях, возникающих в ходе использования энергии (п. 1 ст. 514 ГК);

– возмещение убытков (реального ущерба), причиненных энергоснабжающей организации неисполнением или ненадлежащим исполнением условий договора.

Потребитель вправе требовать снабжения энергией в количество, качестве и сроки, установленные соответствующими правилами и условиями договора.

Поскольку договор энергоснабжения является двусторонним, обязанностям одной стороны корреспондируют соответствующие права другой стороны.

*Заключение договора энергоснабжения.*

Порядок заключения договора энергоснабжения зависит от состава его участников. В случае, когда абонентом выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети. Когда абонентом выступает юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, предложение о заключении договора энергоснабжения должно быть направлено не позднее, чем за 3 месяца до начала отпуска электроэнергии.

Расторжение договора энергоснабжения возможно по соглашению сторон. Гражданин-потребитель вправе расторгнуть договор энергоснабжения в одностороннем порядке при условии уведомления об этом энергоснабжающей организации и полной оплаты использованной энергии. В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает юридическое лицо, энергоснабжающая организация вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке:

– при неоднократном нарушении сроков оплаты энергии, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

– при неудовлетворительном состоянии энергетических установок абонента, угрожающих аварией или создающих угрозу жизни и безопасности граждан. Факт неудовлетворительного состояния энергетических установок определяется заключением органа государственного энергетического надзора.

В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору энергоснабжения сторона, нарушившая обязательство, обязана возместить другой стороне причиненные убытки (реальный ущерб). Если в результате регулирования режима потребления энергии, осуществленного на основании законодательства, допущен перерыв в подаче энергии абоненту, энергоснабжающая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств при наличии вины.

**Материалы для самоконтроля:**

*Вопросы для самоконтроля:*

1. Каково значение договора купли-продажи для гражданского оборота? Дайте определение договора купли-продажи.
2. Какие разновидности договора купли-продажи урегулированы Гражданским кодексом Республики Беларусь?
3. Кто является сторонами договора купли-продажи?
4. Что составляет предмет договора?
5. Каковы существенные условия договора купли-продажи?
6. В какой форме заключаются договоры купли-продажи?
7. Каковы права и обязанности продавца и покупателя?
8. Какую ответственность несет продавец за недостатки проданного имущества?
9. В чем заключаются особенности правового регулирования розничной купли-продажи?
10. В чем заключаются особенности правового регулирования купли-продажи недвижимости, предприятия?
11. В чем состоят особенности субъектного состава договора поставки?
12. Каковы характерные признаки предмета договора поставки?
13. В чем состоят особенности заключения договора поставки и его существенных условий?
14. В чем заключаются особенности исполнения сторонами договора поставки?
15. Какие нарушения условий договора поставки считаются существенными и дают право на его одностороннее расторжение?
16. Каков порядок исчисления убытков в случае расторжения договора поставки?
17. В чем заключаются особенности договорных отношений по поставкам товаров для государственных нужд?
18. Каковы видообразующие признаки договора контрактации, выделяющие его в отдельный вид договора купли-продажи?
19. Каким образом осуществляется организация хозяйственных связей по контрактации?
20. Что составляет содержание договора контрактации?
21. В чем состоят особенности ответственности по договору контрактации?
22. Как можно определить основные различия между договором контрактации и договором поставки?
23. Каковы отличительные признаки договора энергоснабжения?
24. Каковы особенности заключения договора энергоснабжения и его существенных условий?
25. При каких условиях допускается перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии?
26. В чем состоят особенности ответственности по договору энергоснабжения?
27. К каким правоотношениям применяются правила о договоре энергоснабжения, и при каких условиях?

**Рекомендуемая литература по теме:**

 Нормативные правовые акты:

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218–З : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобрен Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.  – Минск, 2021

2. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-З : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.  – Минск, 2021

2. О защите прав потребителей [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 9 янв. 2002 г., № 90-З : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.  – Минск, 2021

3. О государственных закупках товаров (работ, услуг) [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 13 июля 2012 г., № 419-З : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.  – Минск, 2021.

4. О государственных закупках в Республике Беларусь [Электронный ресурс] : Указ Президента Республики Беларусь, 25 авг. 2006 г., № 529 : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.  – Минск, 2021.

5. О порядке регистрации договоров купли-продажи, мены, дарения транспортных средств, прицепов к ним и самоходных машин [Электронный ресурс] : Постановление Совета Министров Республики Беларусь, 5 нояб. 2007 г., № 1459 : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.  – Минск, 2021.

6. Об утверждении положения о поставках товаров в Республике Беларусь [Электронный ресурс] : Постановление Кабинета Министров Республики Беларусь, 8 июля 1996 г., № 444 : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.  – Минск, 2021.

7. О практике применения судами законодательства при рассмотрении дел о защите прав потребителей [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь, 24 июня 2010 г., № 4 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.  – Минск, 2021.

8. О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из договоров поставки товаров [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь, 5 дек. 2012 г., № 12 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.  – Минск, 2021.

Основная литература:

1. Белявский, С. Заключение договора после исполнения может повлечь признание его незаключенным / С. Белявский // Юридический мир. – 2018. – № 3. – С. 82–84.
2. Дарков, А. А. Особенности заключения и реализации договора купли – продажи имущественных комплексов / А. А. Дарков // Закон и право. – 2018. – № 6. – С. 53–59.
3. Колбасин, Д. А. Гражданское право : учеб. пособие : в 2 ч. / Д. А. Колбасин ; учреждение образования «Акад. М-ва внутр. дел Респ. Беларусь». – Минск : Академия МВД, 2016 – 2017. – Ч. 2. – 2017. – 655 с.

Дополнительная литература:

1. Ананич, С.М. Договор поставки: признаки и существенные условия / С.М. Ананич // Право Беларуси. – 2005. – № 8. – с. 61-65.

5. Каравай, А.В. Правовое регулирование договора розничной купли-продажи / А.В. Каравай // Право Беларуси. – 2003. – № 16. – с. 79-85; № 17. – с. 85-91.

6. Ковалева, М.А. Обязательство мены: истоки и развитие / М.А. Ковалева // Журнал российского права. – 2005. – № 11. – с. 122-126.

7. Крашенинников, П.В. Сделки с жилыми помещениями / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2005.

8. Сафаревич, Д. Предоставление обеспечения и заключение договора в сфере государственных закупок: новые правила/ Д. Сафаревич // Юридический мир. – 2019. – № 6. – С. 16–24.

## ТЕМА № 9 «Рента и пожизненное содержание с иждивением. Договор аренды»

**Вопросы рассматриваемые на лекционном занятии**

**Лекция №1**

1. Понятие, признаки и виды договора ренты. Правовое регулирование рентных отношений.

2. Договор постоянной ренты.

3. Договор пожизненной ренты.

4. Договор пожизненного содержания с иждивением.

**Лекция № 2**

4. Понятие, виды и правовое регулирование договора аренды.

5. Права и обязанности сторон по договору аренды. Прекращение договора аренды.

6. Договор проката, аренды транспортных средств, недвижимости (здания, сооружения, предприятия).

7. Договор финансовой аренды (лизинг).

**Вопросы, рассматриваемые на семинарском занятии:**

1. Договор постоянной ренты.
2. Договор пожизненной ренты.
3. Договор пожизненного содержания с иждивением.
4. Договор аренды: понятие, признаки, субъектный состав.
5. Виды договора аренды.
6. Содержание договора аренды.
7. Исполнение договора аренды.

**Опорный конспект по теме:**

*Рента и пожизненное содержание с иждивением.*

По договору ренты 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 (п. 1 ст. 554 ГК).

*По своей правовой природе договор ренты:*

– реальный;

– односторонний;

– возмездный.

Рента может быть постоянной, пожизненной, также может быть заключен договор пожизненного содержания с иждивением.

Предмет договора – имущество, которое передается по договору ренты. Оно может быть движимым или недвижимым.

Стороны договора – получатель ренты (физические лица, некоммерческие юридические лица в договоре постоянной ренты, физические лица в договоре пожизненной ренты), плательщик ренты (физические или юридические лица).

Форма договора – письменная. Кроме того, договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации.

Содержание договора составляют его условия о рентных платежах, которые могут осуществляться в форме предоставления вещей, выплаты денег, выполнения работ или оказания услуг, удовлетворения потребностей получателя ренты в жилище, питании, одежде, уходе за ним.

Право требовать выплаты рентных платежей у получателя ренты возникает только после передачи оговоренного имущества в собственность плательщика ренты.

С согласия получателя ренты имущество может быть отчуждено. В этом случае обязанности по уплате рентных платежей переходят на приобретателя имущества.

*Существенными условиями договора являются:*

– предмет договора;

– срок рентных платежей (в зависимости от срока различают постоянную и пожизненную ренту);

– право залога получателя ренты на недвижимое имущество;

– предоставление плательщиком ренты обеспечения исполнения обязательств (ст. 310 ГК) или страхование в пользу получателя ренты риска ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств. Такие условия должны оговариваться в договоре, если по договору ренты передаются денежные суммы или иное движимое имущество.

Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно.

Основной обязанностью плательщика ренты является выплата ренты, получателя ренты – передача имущества.

За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты, предусмотренные ст. 366 ГК, если иной размер процентов не установлен договором ренты.

*Договор постоянной ренты.*

Поскольку определение договора постоянной ренты бессрочной в законодательстве не дается, на нее распространяется понятие договора ренты, данное выше.

По своей правовой природе договор постоянной ренты как разновидность договора ренты:

– односторонний;

– реальный;

– возмездный.

Сторонами в договоре постоянной ренты выступают ее плательщик и получатель. Получателями постоянной ренты могут быть граждане и некоммерческие организации, если это не противоречит законодательству и соответствует целям их деятельности. Плательщиками, ренты могут быть граждане и юридические лица.

Предметом договора постоянной ренты с одной стороны является передаваемое получателем ренты ее плательщику имущество, а с другой – денежная сумма, подлежащая выплате получателю ренты. Цена в договоре ренты определяется из стоимости передаваемого имущества и стоимости ренты.

Основания прекращения договора постоянной ренты можно разделить на общие, присущие всем обязательствам (новация, прощение долга, расторжение договора по соглашению сторон), и специальные, характерные только для рентных отношений. Специальными основаниями прекращения договора постоянной ренты являются:

– случайная гибель или повреждение имущества, переданного под выплату постоянной ренты;

– выкуп постоянной ренты плательщиком (необходимо предварительное письменное уведомление получателя ренты не позднее чем за 3 месяца до прекращения выплаты ренты);

– просрочка выплаты ренты плательщиком более чем на год;

– нарушение плательщиком ренты своих обязательств по обеспечению выплаты ренты;

– другие случаи, предусмотренные законодательством или договором.

*Договор пожизненной ренты.*

Определение договора ренты, содержащееся в ст. 554 ГК, распространяется и на пожизненную ренту (на срок жизни получателя).

Пожизненная рента определяется в договоре как денежная сумма, которую периодически выплачивают получателю в течение его жизни. Выплата пожизненной ренты в натуральной форме исключена. Минимальный размер пожизненной ренты определен в размере 1 базовой величины в месяц.

По своей правовой природе договор пожизненной ренты как разновидность договора ренты:

– односторонний;

– реальный;

– возмездный.

Сторонами в договоре пожизненной ренты выступают ее плательщик и получатель. Получателем пожизненной ренты может быть только гражданин (собственник имущества) или указанное им третье лицо. Плательщиками ренты могут быть граждане и юридические лица.

Специальными основаниями прекращения договора пожизненной ренты являются:

– смерть гражданина – получателя ренты;

– соглашение сторон;

– существенное нарушение договора плательщиком ренты.

*Договор пожизненного содержания с иждивением.*

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передает принадлежащее ему недвижимое имущество, за исключением земельного участка, в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). При этом земельный участок передается под выплату ренты в соответствии с законодательством об охране и использовании земель (п. 1 ст. 572 ГК). Данный договор является разновидностью договора пожизненной ренты.

*По своей правовой природе данный договор:*

– односторонний;

– реальный;

– возмездный.

Срок договора равен сроку жизни получателя ренты.

Получателем пожизненного содержания с иждивением может быть только гражданин, собственник передаваемого имущества, и (или) указанные им третьи лица. Отношения между сторонами в договоре пожизненного содержания с иждивением носят доверительный характер. К плательщику ренты не предъявляется особых требований.

Предметом договора пожизненного содержания с иждивением выступает совокупность разнородных благ:

– жилой дом (его часть), квартира, земельный участок или иная недвижимость;

– материальное обеспечение в натуре, которое может быть заменено выплатой периодических платежей в течение жизни гражданина.

В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением, которая не должна быть менее двукратного размера базовой величины, установленной законодательством, – это одно из существенных условий договора. Стороны в договоре могут предусмотреть большую стоимость либо стоимость конкретного предоставления, его вид, форму, качество, а также периодичность выплаты, которая может зависеть от жизненных потребностей иждивенца.

Договор пожизненного содержания с иждивением может быть прекращен по общим основаниям прекращения обязательств (за исключением зачета встречного требования) и специальным основаниям, к которым относятся:

– смерть получателя ренты. Обязательство плательщика ренты, как и сам договор пожизненного содержания с иждивением, прекращается, но лицо, имеющее право на возмещение вреда в связи со смертью кормильца, приобретает право на взыскание рентной суммы с лица, признанного виновным в смерти получателя ренты;

– существенное нарушение обязательств плательщиком ренты. В этом случае получатель ренты имеет право потребовать либо возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты выкупной цены. В выкупную цену ренты не входят расходы плательщика, понесенные в связи с содержанием получателя ренты.

*Договор аренды. Общая характеристика.*

*Договор аренды* (имущественного найма) – это соглашение, в силу которого одна сторона – арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне – арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное владение (ст. 577 ГК).

Общие нормы, регулирующие аренду имущества, помещены в гл. 34 ГК. К специальным нормам относятся:

– Закон Республики Беларусь от 15 июля 2010 г. № 169-З «Об объектах, находящихся только в собственности государства, и видах деятельности, на осуществление которых распространяется исключительное право государства» (с изм. и доп.);

– и др.

По своей правовой природе договор аренды:

– консенсуальный;

– двусторонний;

– возмездный.

*В ГК выделяются следующие виды договора аренды:*

1. прокат (ст. 597 – 602 ГК);

2. аренда транспортных средств (ст. 603 – 620 ГК);

3. аренда капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений или машино-мест (ст. 621 – 626 ГК);

4. аренда предприятия (ст. 627 – 635 ГК);

5. финансовая аренда (лизинг) (ст. 636 – 641 ГК).

Сторонами договора аренды являются арендодатель и арендатор. Ими могут быть физические, юридические лица, Республика Беларусь и административно-территориальные единицы. Арендодателями могут быть собственники имущества либо уполномоченные лица.

Предметом договора аренды является имущество, признанное в соответствии с законодательством объектом аренды и передаваемое арендодателем арендатору. Предметом аренды могут быть только индивидуально-определенные непотребляемые вещи. В ГК дан примерный перечень объектов, которые могут быть предметом договора аренды. Ими могут быть земельные участки и другие природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, здания, сооружения, транспортные средства и другие непотребляемые вещи. Законодательными актами могут устанавливаться виды имущества, сдача которых в аренду не допускается или ограничивается.

Форма договора аренды зависит от субъектного состава договора, предмета договора, его срока. Договор аренды на срок более 1 года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, – независимо от срока погашения, должен быть заключен в письменной форме.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательными актами (ст. 580 ГК).

Цена договора определяется соглашением сторон и не относится к существенным условиям договора. Исключение составляет договор аренды здания и сооружения, существенным условием которого является цена (арендная плата).

Арендная плата может устанавливаться в виде:

– определенной твердой суммы платежей, которая вносится периодически либо сразу;

– установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или дохода;

– предоставления арендодателю определенных услуг;

– возложения на арендатора предусмотренных договором затрат на улучшение арендуемого имущества.

Размер арендной платы может по соглашению сторон изменяться.

Срок договора аренды не относится к существенным условиям договора. Если срок в договоре не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок. Каждая из сторон вправе отказаться от договора в любое время, предупредив об этом другую сторону за 1 месяц, а при аренде недвижимости – за 3 месяца. Законодательством могут устанавливаться максимальные сроки по отдельным видам договора аренды, а также по отдельным видам имущества (например, срок аренды земельных участков не может превышать 99 лет).

Права и обязанности сторон по договору аренды.

*Арендодатель по договору аренды обязан:*

– предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества, а также все документы и принадлежности;

– нести ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, если эти недостатки не позволяют полностью или частично пользоваться имуществом. Арендодатель не несет ответственности за недостатки, если они: оговорены в договоре; были заранее известны арендатору или если эти недостатки сам арендатор должен был обнаружить при передаче имущества;

– предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество. Если арендодатель не исполнил эту обязанность, то арендатор вправе по своему выбору требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков;

– производить за свой счет капитальный ремонт, если данная обязанность возложена на него по договору. Капитальный ремонт должен производиться в договорный либо разумный срок, если вызван неотложной необходимостью.

Обязанности арендатора:

– своевременно вносить арендную плату в установленном размере, в порядке и сроки, определенные договором. Если они в договоре не определены, то плата вносится в порядке, на условиях и в сроки, которые обычно применяются при аренде такого имущества;

– пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора и назначением имущества;

– поддерживать имущество в исправном состоянии, производить текущий ремонт, нести расходы;

– при прекращении договора вернуть имущество в том же состоянии. Если имущество не возвращено или возвращено с просрочкой, то арендодатель вправе получить арендную плату за это время.

Договор аренды является двусторонним. Обязанностям одной стороны корреспондируют соответствующие права другой стороны.

*Прекращение договора аренды.*

*Договор аренды прекращается:*

– с истечением срока договора (в тех случаях, когда арендодатель потребует возврата имущества или арендатор сам его возвратит);

– в случае гибели предмета аренды.

В одностороннем порядке договор, может быть, расторгнут по требованию арендодателя, когда арендатор:

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

– существенно ухудшает имущество;

– более 2 раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

– не производит капитального ремонта имущества в установленные договором сроки, а при отсутствии их в договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законодательством или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

В одностороннем порядке договор, может быть, расторгнут по требованию арендатора, когда:

– арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

– переданное имущество имеет недостатки, препятствующие пользованию, не оговоренные при заключении договора;

– арендодатель не производит капитальный ремонт имущества в установленные договором сроки в тех случаях, когда капитальный ремонт имущества является его обязанностью по договору.

*Договор проката.*

По договору проката арендодатель, который осуществляет сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество во временное владение и пользование в потребительских целях, а арендатор обязуется внести арендную плату в установленном размере и вернуть по истечении установленного срока имущество арендодателю (ст. 597 ГК).

По своей правовой природе договор проката:

– двусторонний;

– возмездный;

– консенсуальный;

– публичный;

– договор присоединения.

Предметом договора проката может быть только движимое (индивидуально-определенное) имущество, используемое для потребительских целей.

Сторонами договора проката являются арендодатель и арендатор. Арендодателем могут быть только субъекты хозяйствования, которые осуществляют эту деятельность в качестве постоянной предпринимательской деятельности; арендаторами, как правило, – граждане, однако могут быть юридические лица и индивидуальные предприниматели, арендующие имущество в потребительских целях.

Форма договора проката письменная. Договор оформляется обязательством-квитанцией установленного образца, которое и является договором сторон.

Договор проката всегда срочный (максимум до 1 года). К этому договору не применяются правила о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на перезаключение. Договор проката, может быть, расторгнут по требованию арендатора в любое время.

Арендатор по договору проката не вправе:

– сдавать имущество в субаренду;

– передавать свои права и обязанности другому лицу;

– предоставлять имущество в безвозмездное пользование;

– закладывать арендуемое имущество;

– вносить арендные права в качестве имущественного вклада в хозяйственные товарищества или общества.

*Договор аренды транспортных средств.*

По договору аренды транспортных средств арендодатель предоставляет транспортное средство арендатору за плату во временное владение и пользование.

*В ГК выделены две разновидности этого договора:*

1. аренда транспортного средства с экипажем;

2. аренда транспортного средства без экипажа.

По своей правовой природе договор аренды транспортного средства является:

– двусторонним;

– возмездным;

– консенсуальным.

Договор заключается в письменной форме.

Срок договора определяется сторонами.

По договору аренды (фрахтования на время) транспортного средства с экипажем 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 (п. 1 ст. 603 ГК).

Арендодателем выступает собственник транспортного средства, субъект права хозяйственного ведения или иной титульный владелец транспортного средства. Арендатором может быть субъект хозяйствования.

Арендодатель должен в течение срока действия этого договора поддерживать транспортное средство в надлежащем состоянии, производя текущий и капитальный ремонт. Он несет ответственность за вред, причиненный сданным им в аренду транспортным средством.

Если иное не предусмотрено договором, арендатор вправе сдавать транспортное средство в субаренду без согласия арендодателя.

По договору аренды транспортного средства без экипажа арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное пользование без оказания услуг по управлению и его технической эксплуатации (ст. 613 ГК).

При аренде транспортного средства без экипажа арендатор все делает сам:

– укомплектовывает экипаж;

– несет расходы по содержанию и эксплуатации транспортного средства;

– несет ответственность за вред, причиненный источником повышенной опасности.

*Договор аренды здания или сооружения.*

По договору аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение или машино-место (ст. 621 ГК).

По своей правовой природе договор аренды здания или сооружения:

– двусторонний;

– возмездный;

– консенсуальный.

Предметом договора аренды являются объекты недвижимого имущества – здания и сооружения.

Договор аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 394 ГК, не применяются (п. 1 ст. 625 ГК).

Договор аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 404 ГК).

Несоблюдение формы договора аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места влечет его недействительность.

Передача капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами (п. 1 ст. 626 ГК).

*Договор аренды предприятия.*

По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, капитальные строения (здания, сооружения), оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, капитальными строениями (зданиями, сооружениями) и оборудованием, иные имущественные права, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие юридическое лицо, его товары (работы, услуги), и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию. Передача прав владения и пользования находящимся в собственности других лиц имуществом, в том числе землей и иными природными ресурсами, производится в порядке, предусмотренном законодательством (п. 1 ст. 627 ГК).

Под предприятием как объектом гражданских прав понимается имущественный комплекс, который используется для предпринимательской деятельности (земельный участок, здания, сооружения, оборудование, запасы сырья, материалов, права пользования природными ресурсами, иные имущественные права, долги и т. д.). Предприятие признается недвижимостью.

*По своей правовой природе договор аренды предприятия:*

– двусторонний;

– консенсуальный;

– возмездный.

В соответствии с п. 1 ст. 629 ГК договор аренды предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 404 ГК).

Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 627 ГК).

Несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность (п. 3 ст. 627 ГК).

Передача предприятия арендатору осуществляется по передаточному акту. Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия (ст. 630 ГК).

Сторонами по договору аренды предприятия могут быть только субъекты предпринимательской деятельности.

Существенным условием договора аренды предприятия является арендная плата. Срок договора аренды определяется сторонами при заключении договора.

*Договор финансовой аренды (лизинга).*

По договору финансовой аренды (лизинга) арендодатель (лизингодатель), являющийся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца (поставщика) и предоставить арендатору (лизингополучателю) это имущество, составляющее предмет договора финансовой аренды, за плату во временное владение и пользование. Арендодатель (лизингодатель) в этом случае не несет ответственности за выбор предмета договора финансовой аренды и продавца (поставщика) (п. 1 ст. 636 ГК).

Отношения лизинга урегулированы нормами ГК (гл. 34 § 6 ст. 636 – 641 ГК), а также Указом Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2014 г. № 99 «О вопросах регулирования лизинговой деятельности».

По своей правовой природе договор лизинга:

– двусторонний;

– консенсуальный;

– возмездный.

Договор финансовой аренды (лизинга) является разновидностью договора аренды, однако обладает рядом специфических черт.

Сторонами в договоре лизинга являются лизингодатель и лизингополучатель. Лизингодателем может быть юридическое лицо, учредительными документами которого предусмотрена возможность занятия лизинговой деятельность. Лизингополучателем может быть любой субъект хозяйствования. Сторонами же договора аренды являются арендатор и арендодатель. Ими могут быть физические и юридические лица, государство.

Существенными условиями договора финансовой аренды (лизинга), помимо существенных условий, установленных в соответствии с законодательством, являются:

– предмет лизинга (его наименование, количественные и иные характеристики, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче в лизинг);

– указание на сторону договора, осуществляющую выбор предмета лизинга и продавца;

– стоимость предмета лизинга;

– размер либо порядок определения размера, способ и периодичность внесения платы лизингодателю за приобретение и предоставление лизингополучателю во временное владение и пользование предмета лизинга (лизинговых платежей);

– выкупная стоимость предмета лизинга, если условие о его выкупе предусмотрено условиями договора;

– указание на сторону, осуществляющую учет предмета лизинга на балансе в составе активов;

– срок временного владения и пользования предметом лизинга (п. 1.8. Указа № 99).

Договор лизинга опосредует только предпринимательскую деятельность. Правила, установленные для лизинга, не распространяются на отношения с участием граждан, не зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей.

Лизинг бывает:

– финансовый – срок аренды передаваемого по лизингу имущества близок к сроку службы такого имущества, и по окончании срока действия договора имущество может быть приобретено лизингополучателем в собственность или возвращено;

– оперативный – срок аренды, как правило, небольшой, и имущество возвращается лизингодателю.

Лизингодатель вправе:

– осуществлять контроль за сохранностью предмета лизинга и поддержанием его в рабочем состоянии, соблюдением установленных им ограничений на использование предмета лизинга, в том числе переданного сублизингополучателю во временное владение и пользование по договору сублизинга;

– использовать предмет лизинга в качестве предмета залога в целях обеспечения исполнения обязательств только по кредитному договору (договору займа), заключенному для оплаты стоимости предмета лизинга, если иное не предусмотрено договором финансовой аренды (лизинга).

Лизингополучатель несет все расходы, связанные с возвратом предмета лизинга лизингодателю, в том числе расходы на его демонтаж, транспортировку, если иное не установлено договором финансовой аренды (лизинга)

**Материалы для самоконтроля при подготовке к занятию:**

Вопросы для самоконтроля:

1. Что понимается под договором ренты?
2. В чем различия между постоянной рентой, пожизненной рентой и договором пожизненного содержания с иждивением?
3. Какие лица могут выступать в качестве сторон рентного обязательства?
4. Какие объекты могут передаваться плательщику ренты при заключении договора ренты?
5. Какими способами обеспечивается исполнение плательщиком ренты его обязанностей по выплате ренты?
6. Каковы экономические предпосылки возникновения обязательств по передаче имущества в пользование?
7. Что понимается под договором аренды?
8. Какие разновидности договора аренды Вы знаете?
9. Что составляет предмет договора аренды, и каковы иные условия данного договора?
10. Какие права и обязанности у сторон вытекают из заключенного договора аренды?
11. В чем заключается особенности правового регулирования договора проката?

**Рекомендуемая литература по теме:**

Нормативные правовые акты:

1. Кодекс Республики Беларусь о земле [Электронный ресурс] : принят Палатой представителей 17 июня 2008 г., одобрен Советом Респ. 28 июня 2008 г. : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.  – Минск, 2021.

2. О вопросах регулирования лизинговой деятельности [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ.Беларусь, 25 фев. 2014 г., № 99 : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.  – Минск, 2021.

3. Об утверждении Положения о порядке управления имуществом подопечных [Электронный ресурс] : Постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 28 окт. 1999 г., № 1677 : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.  – Минск, 2021.

4. О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных правоотношений [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Респ. Беларусь, 15 фев. 2012 г., № 1 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.  – Минск, 2021.

Основная литература:

1. Ковалева, Н.В. Ответственность по договору ренты / Н.В. Ковалева // Право Беларуси. – 2004. – № 35. – С. 63–65.

2. Колбасин, Д. А. Гражданское право : учеб. пособие : в 2 ч. / Д. А. Колбасин ; учреждение образования «Акад. М-ва внутр. дел Респ. Беларусь». – Минск : Академия МВД, 2016 – 2017. – Ч. 2. – 2017. – 655 с.

Дополнительная литература:

1. Родионов, А. Применение Указа № 373 к арендным отношениям / А. Родионов // Юрист. – 2006. – № 7. – С. 40–47.

2. Халецкая, Т.М. Договор ренты в гражданском праве (на материалах Республики Беларусь) / Т.М. Халецкая. – Минск: Право и экономика, 2005. – 128 с.

3. Чигир, В.Ф. Договор аренды и его виды / В.Ф. Чигир. – Минск: Амалфея, 2001. – 96 с.

4. Шимкович, М.Н. Права и обязанности сторон договора лизинга / М.Н. Шимкович // Право Беларуси. – 2003. – № 25. – С. 52–57.

## Тема № 10 «Жилищные правоотношения»

**Вопросы рассматриваемые на лекционном занятии**

1. Понятие жилищных правоотношений, их правовое регулирование. Жилищный фонд и его состав.

2. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

3. Понятие договора найма жилого помещения, его виды, порядок и основания заключения.

4. Изменение договора найма жилого помещения. Расторжение договора найма жилого помещения.

5. Ответственность за нарушение жилищного законодательства.

6. Понятие, содержание и исполнение договора безвозмездного пользования (ссуды).

**Опорный конспект по теме:**

Понятие жилищных правоотношений, их правовое регулирование.

*Жилищные отношения* – это отношения в области обеспечения граждан жилыми помещениями, пользования и распоряжения ими, а также сохранности жилищного фонда. Специфической чертой данных отношений является то, что они возникают и развиваются по поводу особого объекта – жилья.

Жилищные отношения неоднородны. Большинство из них являются имущественными. Они складываются по поводу объектов, имеющих экономическую ценность: квартир, жилых домов, жилищных фондов и др.

Жилищные отношения можно разделить на:

– жилищные отношения в области обеспечения граждан жилыми помещениями;

– отношения по найму жилых помещений на основании договора найма либо пользования жилыми помещениями по иным основаниям;

– отношения по пользованию служебными жилыми помещениями, жилыми помещениями в общежитиях, специальных домах;

– правоотношения собственности в жилищной сфере;

– правоотношения в области применения мер юридической ответственности за нарушение жилищного законодательства;

– жилищные отношения, возникающие в области управления, эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта жилого помещения;

– отношения, связанные со строительством и реконструкцией жилых домов.

Основаниями возникновения жилищных правоотношений являются юридические факты – сделки, административные акты, решения суда.

Объект жилищных отношений – жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры).

Субъекты жилищных отношений являются:

– граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства;

– юридические лица независимо от форм собственности;

– государственные органы.

Содержание жилищных отношений составляют права и обязанности субъектов жилищных отношений.

Жилищный фонд и его состав.

*Жилищный фонд* – это совокупность жилых помещений государственного и частного жилищных фондов (п. 13 ст. 1 ЖК).

*Государственный жилищный фонд включает в себя:*

республиканский жилищный фонд – часть жилищного фонда, находящуюся в республиканской собственности (собственность Республики Беларусь);

коммунальный жилищный фонд – часть жилищного фонда, находящуюся в коммунальной собственности (собственность административно-территориальных единиц).

*Частный жилищный фонд включает в себя:*

жилищный фонд граждан – часть жилищного фонда, находящуюся в собственности граждан;

жилищный фонд организаций негосударственной формы собственности – часть жилищного фонда, находящуюся в собственности организаций негосударственной формы собственности.

*В состав жилищного фонда не включаются:*

– дачные и садовые дома;

– номера в санаториях, профилакториях, домах отдыха, кемпингах, гостиницах;

– помещения, предназначенные для проживания, но не завершенные строительством;

– передвижные объекты (вагоны, палатки и т.п.);

– самовольно построенные объекты независимо от факта их использования для проживания;

– помещения исправительных учреждений, арестных домов, мест содержания под стражей и иные подобные помещения.

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, регламентирован законодательными актами:

1. Главой 7 «Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий» Жилищного кодекса Республики Беларусь;

2. Указом Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» : с изм. и доп.

Право состоять на учете возникает с 18 лет, исключение – вступление в брак и эмансипация (ст. 35 ЖК).

Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются:

1. граждане:

1.1. не имеющие в собственности и (или) во владении и пользовании жилых помещений в населенном пункте по месту принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (по месту работы (службы)), а граждане без определенного места жительства, ранее имевшие регистрацию (прописку) по месту жительства в данном населенном пункте, – по месту пребывания. При принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в городе Минске либо населенных пунктах Минского района учитываются находящиеся в собственности и (или) во владении и пользовании гражданина и проживающих совместно с ним членов его семьи жилые помещения, расположенные в городе Минске и населенных пунктах Минского района.

1.2. обеспеченные общей площадью жилого помещения менее пятнадцати квадратных метров (в городе Минске – менее десяти квадратных метров) на одного человека. При этом обеспеченность общей площадью жилого помещения определяется исходя из суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности и (или) во владении и пользовании гражданина и проживающих совместно с ним членов его семьи в населенном пункте по месту принятия на учет (при принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в городе Минске либо населенных пунктах Минского района – исходя из суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности и (или) во владении и пользовании гражданина и проживающих совместно с ним членов его семьи в городе Минске и населенных пунктах Минского района).

1.3. проживающие в жилом помещении, признанном не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям;

1.4. проживающие в общежитиях, за исключением граждан, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в общежитии в связи с обучением, спортивной подготовкой, прохождением клинической ординатуры, а также сезонных и временных работников.

1.5. проживающие в жилых помещениях частного жилищного фонда по договору найма жилого помещения, договору финансовой аренды (лизинга) жилого помещения;

1.6. проживающие в арендном жилье на условиях договора найма арендного жилья, заключенного на период трудовых (служебных) отношений, в специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда в административных и общественных зданиях органов государственной безопасности, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, в том числе в зданиях пожарных депо, на условиях договора найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда, заключенного в соответствии с законодательством, в специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда, находящихся в оперативном управлении государственного учреждения «Главное управление по обслуживанию дипломатического корпуса и официальных делегаций «Дипсервис»;

1.7. проживающие в одной комнате или однокомнатной квартире с другими гражданами и имеющие заболевания, указанные в перечне, определяемом Министерством здравоохранения, при наличии которых признается невозможным их совместное проживание с другими гражданами в одной комнате или однокомнатной квартире, а также проживающие в одной комнате или однокомнатной квартире с гражданами, имеющими заболевания, перечисленные в этом перечне;

1.8. проживающие в одной квартире либо одноквартирном жилом доме, заселенных несколькими собственниками жилых помещений, при условии, что их собственность выделена в установленном порядке (произведен раздел жилого помещения с образованием двух и более отдельных жилых помещений или выделением в собственность изолированных жилых комнат с оставлением подсобных помещений в общем пользовании и в общей долевой собственности), и (или) нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда, если они обеспечены общей площадью жилого помещения менее пятнадцати квадратных метров (в городе Минске – менее десяти квадратных метров) на каждого члена семьи;

1.9. проживающие в неизолированных (смежных) жилых комнатах и не являющиеся близкими родственниками;

1.10. проживающие в однокомнатной квартире с другим гражданином независимо от его пола (в том числе независимо от того, являются они или не являются близкими родственниками), кроме супругов;

1.11. относящиеся к молодым семьям, впервые вступившие в брак (оба супруга), если ни один из них не имеет в собственности квартиры либо одноквартирного жилого дома и (или) не является нанимателем квартиры либо одноквартирного жилого дома по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда;

1.12. проживающие в жилых помещениях специальных домов для ветеранов, престарелых и инвалидов, имеющие несовершеннолетних детей на дату принятия их на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также проживающие в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, которым при переосвидетельствовании установлена III группа инвалидности либо инвалидность снята или которые признаны в установленном порядке дееспособными, если за ними не сохранилось или им не может быть предоставлено право владения и пользования жилым помещением, из которого они выбыли;

*Договор найма жилого помещения. Общая характеристика.*

Договор найма жилого помещения – это соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем (п. 1 ст. 50 ЖК).

Наймодателем может быть собственник жилого помещения. Нанимателем может быть только гражданин.

Предметом договора найма жилого помещения могут быть жилой дом, квартира, жилая комната. Жилое помещение, расположенное в здании, подлежащем сносу либо капитальному ремонту с переустройством и (или) перепланировкой, а также в подвале или полуподвале, не может являться предметом договора найма жилого помещения.

Договор найма жилого помещения заключается на срок, определенный соглашением сторон, либо без указания срока, если иное не установлено ЖК.

Существенными условиями договора найма жилого помещения являются:

– предмет договора найма жилого помещения;

– срок действия договора найма жилого помещения – для договоров найма жилых помещений, заключенных на определенный срок;

– размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения;

– срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги – в случае, если в соответствии с законодательными актами или договором найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги (п. 1 ст. 51 ЖК).

Договор найма жилого помещения заключается в устной и письменной форме.

Договор найма жилого помещения, заключенный без соблюдения требований, установленных п. 1 и 2 ст. 53 ЖК, является ничтожным.

Предоставление мест для краткосрочного проживания – предоставление жилых помещений, садовых домиков, дач по заключенным в календарном году двум и более договорам, продолжительность каждого из которых не превышает пятнадцати дней (за каждое жилое помещение, садовый домик, дачу).

Права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения.

Права и обязанности наймодателя жилого помещения (ст. 55 ЖК):

1. Наймодатель жилого помещения имеет право требовать:

– своевременного внесения нанимателем жилого помещения платы за жилищно-коммунальные услуги и (или) платы за пользование жилым помещением в соответствии с договором найма жилого помещения;

– использования нанимателем предоставленного ему во владение и пользование жилого помещения в соответствии с его назначением;

– доступа в жилое помещение, являющееся предметом договора найма жилого помещения (в согласованное с нанимателем жилого помещения время и в его присутствии), работников организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки технического состояния жилого помещения, инженерных систем и оборудования и проведения ремонтных работ;

– исполнения нанимателем жилого помещения иных обязанностей, предусмотренных ЖК и иными актами законодательства.

2. Наймодатель жилого помещения обязан:

– предоставить нанимателю жилое помещение;

– обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования;

– устранять за свой счет повреждения в жилом помещении, являющемся предметом договора найма жилого помещения, возникшие вследствие неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем не по вине нанимателя жилого помещения;

– исполнять иные обязанности в соответствии с ЖК и иными актами законодательства.

Права и обязанности нанимателя жилого помещения (ст. 56 ЖК):

1. Наниматель жилого помещения имеет право:

– предоставлять право владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи и иным гражданам в соответствии со ст. 57 ЖК;

– расторгнуть договор найма жилого помещения в любое время с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи после исполнения своих обязанностей по этому договору;

– требовать внесения изменений в договор найма жилого помещения при предоставлении права владения и пользования занимаемым им жилым помещением своим несовершеннолетним детям;

– осуществлять иные права в соответствии с ЖК и иными актами законодательства.

2. Наниматель жилого помещения обязан:

использовать жилое, подсобные и вспомогательные помещения и находящееся в них оборудование в соответствии с их назначением;

вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и (или) плату за пользование жилым помещением, возмещать расходы на электроэнергию – в случае, если в соответствии с законодательными актами или договором найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и (или) плату за пользование жилым помещением, возмещать расходы на электроэнергию;

обеспечивать подготовку занимаемого им жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период (утепление окон и дверей);

возмещать ущерб, причиненный им помещениям других граждан и организаций;

устранять за свой счет повреждения в занимаемом им жилом помещении, возникшие по его вине либо по вине иных граждан, имеющих право владения и пользования этим жилым помещением;

при освобождении жилого помещения сдать его наймодателю по акту о сдаче жилого помещения в исправном состоянии. Не выполненные нанимателем работы по устранению имеющихся неисправностей фиксируются в акте о сдаче жилого помещения. В этом случае расходы по их устранению возмещаются нанимателем;

*Изменение и расторжение договора найма жилого помещения.*

Изменение договора найма жилого помещения (ст. 59 ЖК):

1. Изменение договора найма жилого помещения возможно по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных п. 4 – 6 ст. 60 ЖК.

2. Отказ наймодателя, нанимателя жилого помещения и (или) проживающих совместно с нанимателем совершеннолетних членов его семьи от изменения договора найма жилого помещения может быть обжалован в суде.

В соответствии с п. 1 ст. 61 ЖК договор найма жилого помещения, заключенный на определенный срок, прекращается:

– с истечением его срока;

– в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя жилого помещения, если в жилом помещении не остались проживать совершеннолетние члены его семьи, имеющие право требовать заключения договора найма жилого помещения и признания их нанимателями жилого помещения на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения, а также по иным основаниям, предусмотренным ЖК, законодательными актами или этим договором.

Договор найма жилого помещения, заключенный без указания срока, прекращается в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя жилого помещения, если в жилом помещении не остались проживать совершеннолетние члены его семьи, имеющие право требовать заключения договора найма жилого помещения и признания их нанимателями жилого помещения на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения, а также по иным основаниям, предусмотренным ЖК, законодательными актами или этим договором (п. 2 ст. 61 ЖК).

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут по соглашению сторон (п. 1 ст. 62 ЖК).

Наниматель жилого помещения вправе расторгнуть договор найма жилого помещения в любое время в соответствии с ЖК после исполнения своих обязательств перед наймодателем.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут при нарушении существенных условий договора нанимателем жилого помещения и (или) проживающими совместно с ним членами его семьи, а также в случае, если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи, граждане, которым нанимателем предоставлено право владения и пользования жилым помещением на основании договора поднайма жилого помещения, систематически (три и более раза в течение календарного года со дня применения первого административного воздействия) разрушают или портят жилое помещение, либо используют его не по назначению, либо систематически допускают нарушение требований ЖК, что делает невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме.

При переходе права собственности на жилое помещение, занимаемое по договору найма жилого помещения, новым собственником принимается решение о расторжении или об изменении договора найма жилого помещения (п. 1 ст. 63 ЖК).

**Материалы для самоконтроля при подготовке к занятию:**

Вопросы для самоконтроля:

1. Каково содержание и юридическая природа права на жилище, предусмотренное Конституцией Республики Беларусь?

2. Каковы основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий?

3. Каков порядок постановки на учет граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий?

4. Каков порядок снятия с учета граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий?

5. Что понимается под договором найма жилого помещения? Какие разновидности договора найма жилого помещения предусмотрены действующим законодательством?

6. Какие права и обязанности имеются у сторон по договору найма жилого помещения?

7. Что такое поднайм жилого помещения?

8. Каков правовой статус временных жильцов?

9. Каковы особенности правового регулирования обмена жилыми помещениями?

10. По каким основаниям, и в каком порядке допускается выселение граждан из занимаемых ими жилых помещений?

11. Каковы особенности правового статуса служебных жилых помещений и общежитий?

12. Какая ответственность установлена за нарушение жилищного законодательства?

**Рекомендуемая литература по теме:**

Нормативные правовые акты:

1. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 28 августа 2012 г. № 428-З, принят Палатой представителей 31 мая 2012 г., одобрен Советом Республики 22 июня 2012 г. : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.
2. Кодекс Республики Беларусь о браке и семье [Электронный ресурс] : 9 июля 1999 г. № 278-З, принят Палатой представителей 3 июня 1999 г., одобрен Советом Республики 24 июня 1999 г. : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.
3. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс] : Закон Республики Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-З : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.
4. О нотариате и нотариальной деятельности [Электронный ресурс] : Закон Республики Беларусь, 18 июля 2004 г., № 305-З : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.
5. О совместном домовладении [Электронный ресурс] : Закон Республики Беларусь, 8 января 1998 г., № 135-З : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.
6. Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан [Электронный ресурс] : Указ Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 № 200: с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.
7. О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности на жилые помещения [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь, 26 марта 2003 г., № 2 : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

Основная литература:

1. Колбасин, Д. А. Гражданское право : учеб. пособие : в 2 ч. / Д. А. Колбасин ; учреждение образования «Акад. М-ва внутр. дел Респ. Беларусь». – Минск : Академия МВД, 2016 – 2017. – Ч. 2. – 2017. – 655 с.

Дополнительная литература:

1. Гражданское право : учеб. : в 3 т. / А. В. Каравай [и др.] ; под ред. В. Ф. Чигира. – Минск : Амалфея, 2008 – 2011. – Т. 1. – 2008. – 864 с.
2. Нагорная, Н. А. Гражданское право (особенная часть) : учебное наглядное пособие / Н. А. Нагорная, И. В. Муравьев ; М-во внутр. дел Респ. Беларусь, учреждение образования «Могилевский институт Министерства внутренних дел Республики Беларусь». – Могилев : Могилев. институт МВД, 2015. – 160 с.

## Тема № 11 «Договор подряда. Договор строительного подряда»

**Вопросы рассматриваемые на лекционном занятии**

1. Понятие, признаки и виды договора подряда. Правовое регулирование подрядных отношений.

2. Права, обязанности и ответственность сторон по договору подряда.

3. Договор бытового подряда.

4. Договор строительного подряда.

**Опорный конспект по теме:**

Договор подряда. Общая характеристика.

По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику в установленный срок, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его (уплатить цену работы). Работа выполняется за риск подрядчика, если иное не предусмотрено законодательством или соглашением сторон (п. 1 ст. 656 ГК).

По своей правовой природе договор подряда:

– двусторонний;

– консенсуальный;

– возмездный.

Существенными условиями договора являются предмет и срок выполнения работы. Предметом договора подряда является возмездное выполнение определенной работы, направленной на достижение конкретного овеществленного результата, и передача его заказчику.

Срок выполнения работ определяется сроком начала работы и сроком ее окончания, которые должны быть указаны в договоре. Стороны могут предусмотреть также сроки начала и завершения отдельных этапов. Подрядчик отвечает за нарушение всех этих сроков, если иное не установлено законодательством или договором. Но только при нарушении конечного срока работы подрядчик отвечает за убытки, причиненные просрочкой.

Цена не является существенным условием договора подряда (кроме договора строительного подряда). Если в договоре не указана цена или способы ее определения, она определяется исходя из обычно применяемых за аналогичные работы цен с учетом необходимых расходов сторон.

ГК выделяет следующие виды договора подряда:

– бытовой подряд (ст. 683 – 695 ГК);

– строительный подряд (ст. 696 – 712 ГК);

– подряд на проектные и изыскательские работы (ст. 713 – 717 ГК).

Можно также выделить договоры:

– на изготовление (создание) вещи;

– на переработку (обработку) вещи;

– на выполнение другой работы.

Стороны договора подряда.

Сторонами договора являются подрядчик, выполняющий работу, и заказчик, по заданию которого она выполняется. Субъектами подрядных отношений могут быть физические и юридические лица.

Подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств субподрядчиков, кроме случаев, когда из закона или договора вытекает его обязанность выполнить работу лично. В этом случае подрядчик выступает в роли генерального подрядчика и несет ответственность за действия третьих лиц (перед заказчиком – за действия субподрядчиков, перед субподрядчиками – за действия заказчика).

На стороне подрядчика одновременно могут выступать несколько лиц, и при неделимости предмета подряда такие лица признаются по отношению к заказчику солидарными должниками или кредиторами. При делимости предмета, а также в случаях, предусмотренных законодательством или договором подряда, каждое из таких лиц по отношению к заказчику приобретает права и несет обязанности в пределах своей доли.

*Права и обязанности подрядчика по договору подряда.*

*В ходе исполнения договора подряда подрядчик обязан:*

– выполнить работу по заданию заказчика качественно и в срок;

– если иное не предусмотрено договором, выполнить работу своим иждивением, т. е. из своих материалов, своими силами и средствами, при этом он несет ответственность за ненадлежащее качество предоставленных материалов и оборудования;

– если работа выполняется из материалов заказчика, экономно и расчетливо использовать предоставленный заказчиком материал, вернуть его остаток и предоставить отчет об израсходовании после окончания работы;

– если иное не предусмотрено законодательством, выполнить работу за свой риск, т. е. принять на себя все неблагоприятные последствия, которые могут возникнуть вследствие случайных обстоятельств в ходе выполнения работы до сдачи выполненной работы заказчику;

– немедленно приостановить выполнение работ и предупредить заказчика, если обнаружена непригодность материала, оборудования, технической документации, существует риск неблагоприятных для заказчика и подрядчика последствий выполнения указаний заказчика.

Подрядчик имеет право:

– не приступать к работе либо приостановить ее, если нарушение заказчиком своих обязанностей по договору препятствует исполнению договора заказчиком;

– отказаться от договора в случае непринятия заказчиком мер для устранения обстоятельств, грозящих годности выполняемой работы;

– получить оплату за результат выполненной работы. При неоплате заказчиком выполненных работ подрядчик вправе произвести удержание результата работ, оборудования, части неиспользованного материала и другого имущества заказчика до уплаты им соответствующих сумм;

– если заказчик уклоняется от принятия результата выполненной работы, подрядчик вправе по истечении месяца со дня, когда согласно договору результат работы должен был быть передан заказчику, и при условии последующего двукратного предупреждения заказчика продать результаты работы, а вырученную сумму, за вычетом всех причитающихся подрядчику платежей, внести на имя заказчика в депозит нотариуса или суда.

*Права и обязанности подрядчика по договору подряда.*

*Заказчик обязан:*

– оплатить результат выполненной работы;

– оказывать подрядчику содействие в выполнении работы. В тех случаях, когда исполнение работы стало невозможным вследствие действий или упущений заказчика, подрядчик сохраняет право на получение цены по договору, учитывая выполненную работу;

– принять выполненную работу: осмотреть ее, при выявлении отступлений от условий договора, ухудшивших работу, немедленно известить подрядчика. Заказчик, который обнаружил при приемке недостатки в работе, вправе ссылаться на них, если эти недостатки отражены в акте или ином документе, удостоверяющем приемку выполненной работы.

Заказчик вправе:

– проверять ход и качество работ, не вмешиваясь в деятельность подрядчика. Если подрядчик не приступает к работе или выполняет ее настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков;

– в случае выполнения подрядчиком работы с отступлениями от договора, ухудшившими ее результат, или иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного в договоре использования, заказчик вправе по своему выбору потребовать от подрядчика: безвозмездного устранения недостатков работы в разумный срок; соразмерного уменьшения цены за работу; возмещения своих расходов на устранение недостатков;

– при наличии уважительных причин заказчик вправе отказаться от договора, оплатить выполненную часть договора и возместить убытки подрядчика, вызванные досрочным расторжением договора подряда (подлежат возмещению убытки в пределах разницы между частью цены, уплаченной за выполненную работу, и всей ценой договора).

В тех случаях, когда на стороне заказчика выступает гражданин-потребитель, ему предоставляются дополнительные гарантии, предусмотренные Законом Республики Беларусь от 9 января 2002 г. № 90-З «О защите прав потребителей» (с изм. и доп.).

Срок исковой давности по искам, предъявленным в связи с ненадлежащим качеством работ, выполненных по договору подряда, является сокращенным (1 год).

*Договор строительного подряда.*

По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить строительные и иные специальные монтажные работы и сдать их заказчику, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять результаты этих работ и уплатить обусловленную цену (п. 1 ст. 696 ГК).

По своей правовой природе договор строительного подряда:

– двусторонний;

– консенсуальный;

– возмездный.

Договором строительного подряда опосредуются работы, связанные с реконструкцией соответствующих объектов, монтажные, пуско-наладочные работы, работы по капитальному ремонту (если иное не предусмотрено договором).

Если по договору выполняются работы для удовлетворения бытовых или личных потребностей граждан-заказчиков, то применяются также нормы о бытовом подряде.

Правовое регулирование отношений по строительному подряду осуществляется многочисленными нормативными правовыми актами, основными из которых являются:

– Гражданский кодекс Республики Беларусь (ст. 696 – 712 ГК);

– Закон Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь»: с изм. и доп.;

– и др.

Сторонами договора строительного подряда выступают подрядчик и заказчик. Заказчик (застройщик) – инвестор или лицо, уполномоченное инвестором, привлекающее подрядчика для реализации инвестиционного проекта путем заключения договора строительного подряда. Заказчиками по договору строительного подряда могут быть физические и юридические лица. Подрядчик – специализированная строительная организация, имеющая разрешение на выполнение обусловленных договором работ. При реализации строительного проекта задействуются, как правило, несколько строительных, монтажных и других организаций. Они привлекаются по договору субподряда.

Предметом договора является выполнение работ и их результат.

Срок выполнения работ по договору строительного подряда указывается в договоре по согласованию сторон и является существенным условием договора. Срок выполнения работ определяется сроком начала работы и сроком ее окончания, которые должны быть указаны в договоре.

Форма договора письменная, путем составления единого документа.

По договору бытового подряда подрядчиком, осуществляющим предпринимательскую деятельность, выполняется по заданию гражданина (заказчика) определенная работа, предназначенная для удовлетворения личных, домашних, семейных потребностей. К отношениям по договору бытового подряда применяется законодательство о защите прав потребителей.

Основные обязанности подрядчика:

– подрядчик обязан выполнить весь объем работ в установленные договором сроки;

– осуществлять строительство или соответствующие работы в соответствии с проектной документацией и сметой;

– если будут обнаружены неучтенные в проектной документации работы, выполнение которых является необходимым, обязан письменно сообщить об этом заказчику. Если подрядчик не получит в течение 10 дней ответ заказчика, он обязан приостановить соответствующие работы с отнесением вызванных простоем убытков на счет заказчика, если заказчик не сможет доказать, что не было необходимости в дополнительных работах. Если подрядчик, не сообщив, выполнит эти работы, он лишается права требовать оплаты, если не докажет необходимость срочного выполнения этих работ;

– обеспечить строительство материалами, деталями, оборудованием.

Основные обязанности заказчика:

– своевременно предоставить земельный участок для строительства и необходимую проектно-сметную документацию;

– осуществлять контроль и надзор за ходом строительства, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность подрядчика (эти функции заказчика могут быть переданы инженеру или инженерной организации, с которой заказчик самостоятельно заключает договор об оказании инженерных услуг);

– принять выполненные работы. Сдача-приемка выполненных работ оформляется актом, который подписывают обе стороны;

– оплатить выполненные работы. Договором может быть предусмотрена оплата единовременно и в полном объеме после приемки работ заказчиком. Некачественно выполненные работы оплате не подлежат и не оплачиваются до устранения дефектов (оплата производится по ценам, которые действовали на первоначальную дату выполнения).

Поскольку договор строительного подряда является двусторонним, обязанностям одной стороны корреспондируют соответствующие права другой стороны.

Принципом исполнения обязательств по договору строительного подряда является принцип сотрудничества сторон.

Формами имущественной ответственности являются уплата неустойки и возмещение убытков. Заказчик уплачивает неустойку за:

– необоснованное уклонение от приемки выполненных работ;

– несвоевременное перечисление аванса или средств на оплату выполненных и принятых работ;

– нарушение сроков поставки материалов и оборудования.

Подрядчик уплачивает неустойку за:

– отступление от требований проектно-сметной документации;

– нарушение сроков выполнения строительных работ и сдачи объекта в эксплуатацию;

– некачественное выполнение работ, несвоевременное устранение дефектов. Некачественное выполнение работ оформляется актом подрядчика и заказчика. Подрядчик несет ответственность за такие работы, если недостатки обнаружены в пределах гарантийного срока и обязан их устранить.

Ответственность сторон за ненадлежащее выполнение договорных обязательств предусматривается законодательством и договором.

**Вопросы, рассматриваемые на семинарском занятии:**

1. Договор подряда: понятие, признаки, правовое регулирование, разновидности договора подряда. Содержание и ответственность по договору подряда.

2. Особенности договора бытового подряда.

3. Особенности договора строительного подряда.

**Материалы для самоконтроля при подготовке к занятию:**

Вопросы для самоконтроля:

1. Каковы понятие и виды договора подряда?

2. Как отграничить договор подряда от смежных договоров (возмездного оказания услуг, трудового договора и др.)?

3. Кто является сторонами договора подряда?

4. Как определяются условия договора подряда? При отсутствии, каких условий он считается незаключенным?

5. Какие права и обязанности возникают у сторон по договору подряда?

6. Каковы правовые последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из договора подряда?

7. Что представляет собой договор бытового подряда и каковы особенности его правового регулирования?

8. В каком порядке, и в какой форме заключается договор бытового подряда?

9. Каковы основания и критерии выделения договора строительного подряда в качестве самостоятельной разновидности договора подряда?

10. Как происходит заключение договора строительного подряда?

11. Что такое проектно-сметная документация и каковы ее роль и значение при заключении договора строительного подряда?

12. Каковы существенные условия договора строительного подряда?

13. В каких правовых формах реализуется принцип сотрудничества сторон в договоре строительного подряда?

14. Каковы основные обязанности сторон по договору строительного подряда?

15. Как происходит сдача и приемка выполненных работ?

16. Какую ответственность несут участники строительства?

**Рекомендуемая литература по теме:**

Нормативные правовые акты:

1. О некоторых вопросах управления строительной отраслью и ее функционирования [Электронный ресурс] : Указ Президента Республики Беларусь, 16 нояб. 2006 г., № 676 : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

2. Об утверждении Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда [Электронный ресурс] : Постановление Совета Министров Республики Беларусь, 15 сент. 1998 г., № 1450 : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

3. О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из договоров строительного подряда [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь, 19 сент. 2012 г., № 6. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

Основная литература:

1. Колбасин, Д. А. Гражданское право : учеб. пособие : в 2 ч. / Д. А. Колбасин ; учреждение образования «Акад. М-ва внутр. дел Респ. Беларусь». – Минск : Академия МВД, 2016 – 2017. – Ч. 2. – 2017. – 655 с.

Дополнительная литература:

1. Белявский, С.Ч. Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ / С.Ч. Белявский // Право Беларуси. – 2006. – №11. – с. 59-63; № 12. – с. 36-40.

2. Пособие «Особенности рассмотрения дел по спорам, вытекающим из строительного подряда: практическое пособие» (С.Ч. Белявский) (по состоянию на 09.07.2012) // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2012.

1. Нагорная, Н. А. Гражданское право (особенная часть) : учебное наглядное пособие / Н. А. Нагорная, И. В. Муравьев ; М-во внутр. дел Респ. Беларусь, учреждение образования «Могилевский институт Министерства внутренних дел Республики Беларусь». – Могилев : Могилев. институт МВД, 2015. – 160 с.

# Примерный перечень вопросов для проведения текущей аттестации

(экзамен, 2 этап):

1. Понятие и предмет гражданского права.
2. Функции и принципы гражданского права.
3. Система гражданского права.
4. Понятие, виды источников гражданского законодательства.
5. Система гражданского законодательства.
6. Понятие и структура гражданского правоотношения.
7. Гражданская правосубъектность: понятие правоспособности, дееспособности и деликтоспособности.
8. Правопреемство.
9. Правоспособность граждан (физических лиц). Признание гражданина безвестно отсутствующим и объявление умершим.
10. Дееспособность граждан (физических лиц). Виды дееспособности.
11. Ограничение дееспособности граждан и признание их недееспособными.
12. Опека и попечительство в гражданском праве. Патронаж.
13. Порядок, условия и правовые последствия признания гражданина безвестно отсутствующим.
14. Порядок, условия и правовые последствия признания гражданина умершим.
15. Имя гражданина. Место жительства гражданина.
16. Акты гражданского состояния.
17. Понятие и признаки юридического лица.
18. Наименование и место нахождения юридического лица.
19. Учредительные документы юридического лица.
20. Правоспособность и дееспособность юридического лица. Органы юридического лица.
21. Наименование и место нахождения юридического лица.
22. Способы и порядок образования юридических лиц.
23. Формы и порядок реорганизации юридических лиц.
24. Порядок ликвидации юридических лиц.
25. Коммерческие юридические лица.
26. Некоммерческие юридические лица.
27. Правосубъектность Республики Беларусь и административно-территориальных единиц Республики Беларусь: понятие, особенности и содержание.
28. Понятие и классификация объектов гражданских прав.
29. Вещи как объекты гражданских прав. Классификация вещей.
30. Ценные бумаги как объекты гражданских прав. Виды ценных бумаг.
31. Работы и услуги как объекты гражданских прав.
32. Нераскрытая информация как объект гражданских прав.
33. Понятие личных неимущественных прав, их классификация.
34. Гражданско-правовая защита чести, достоинства и деловой репутации.
35. Юридические факты в гражданском праве и их классификация.
36. Понятие сделки и ее признаки.
37. Виды сделок.
38. Условия действительности сделок.
39. Понятие и виды недействительных сделок (общая характеристика).
40. Ничтожные и оспоримые сделки.
41. Недействительность части сделки. Момент, с которого сделка признается недействительной. Последствия недействительности сделок.
42. Понятие права собственности. Содержание права собственности.
43. Способы приобретения права собственности.
44. Прекращение права собственности.
45. Понятие и основания возникновения права общей собственности. Виды права общей собственности.
46. Особенности общей долевой собственности.
47. Особенности общей совместной собственности.
48. Виды ограниченных вещных прав.
49. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления юридических лиц.
50. Ограниченные вещные права на землю.
51. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (сервитут).
52. Понятие и виды гражданско-правовых способов защиты права собственности.
53. Понятие обязательства. Основные виды обязательств.
54. Долевые и солидарные обязательства.
55. Субсидиарные обязательства. Регрессные обязательства.
56. Обязательства с участием третьих лиц: договорные обязательства в пользу третьего лица; обязательства, исполняемые третьими лицами.
57. Перемена лиц в обязательстве. Уступка требования (цессия). Перевод долга.
58. Понятие и принципы исполнения обязательств.
59. Способы исполнения обязательств.
60. Понятие и способы обеспечения исполнения обязательств.
61. Понятие и особенности гражданско-правовой ответственности.
62. Виды гражданско-правовой ответственности.
63. Формы гражданско-правовой ответственности.
64. Условия возникновения гражданско-правовой ответственности.
65. Вина как условие возникновения гражданско-правовой ответственности.
66. Основания освобождения от ответственности.
67. Понятие и виды прекращения обязательств. Основания (способы) прекращения обязательств.
68. Понятие и значение гражданско-правового договора.
69. Классификация гражданско-правовых договоров.
70. Содержание, форма договора, порядок заключения, изменения и расторжения договора.

Профессор кафедры А.А. Дыжова