



Общие положения о договорах



Понятие договора

- Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.
- К договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках, предусмотренные главой 9 ГК РФ, если иное не предусмотрено ГК РФ.
- К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307 – 419 ГК РФ), если иное не предусмотрено правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в ГК РФ.
- К договорам, заключаемым более чем двумя сторонами, общие положения о договоре применяются, если это не противоречит многостороннему характеру таких договоров.

Понятие договора

- **Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2012 по делу N А81-2974/2012**
- Договор - это юридический факт - правомерное действие, направленное на возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.
- Договор с волевой стороны представляет собой систему волеизъявлений, каждое из которых по отдельности не влечет правовых последствий; в совокупности же они представляют собой соглашение, на основании которого и происходит динамика (возникновение, изменение, прекращение) гражданского правоотношения.
- По своей правовой природе договор - это двусторонняя или многосторонняя сделка, порождающая, изменяющая или прекращающая обязательства с соответствующим распределением между его сторонами прав и обязанностей.
- Таким образом, заключение договора возможно лишь с момента выражения соответствующего волеизъявления его сторон.
- Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Понятие договора

- **Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 27.08.2013 по делу N 33-7192**
- В случае наличия спора о заключенности договора суд должен оценивать обстоятельства и доказательства в их совокупности и взаимосвязи в пользу сохранения, а не аннулирования обязательства, а также исходя из презумпции разумности и добросовестности участников гражданских правоотношений, закрепленной ст. 10 ГК РФ.

Свобода договора

Граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор).

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

Исключение из принципа свободы договора

Обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ:

- - статья 426 ГК РФ;
- - статья 846 ГК РФ.

Обязанность заключения договора предусмотрена законом:

- - Статья 3 ФЗ от 27.12.1995 N 213-ФЗ "О государственном оборонном заказе.
- - статья 9 ФЗ от 29.12.1994 N 79-ФЗ "О государственном материальном резерве".
- - статья 8 ФЗ от 17.08.1995 N 147-ФЗ "О естественных монополиях".

Обязанность заключения договора предусмотрена добровольно принятым обязательством.

**Постановление Президиума ВАС РФ
от 06.03.2012 № 13567/11**

**• Дело «Предприниматель Семенов
против “Банка Москвы”»**

- ✓ В деле обсуждается изменение условий договора кредита в связи с односторонним волеизъявлением одной из сторон (банка).
- ✓ Суды признали это допустимым.

Постановление Президиума ВАС РФ от 06.03.2012 № 13567/11

Президиум ВАС РФ: «В ситуации, когда участниками кредитного договора являются с одной стороны предприниматель, а с другой – крупный банк, в силу положений статей 1, 10 ГК РФ должна быть исключена возможность кредитной организации совершать действия по наложению на контрагентов неразумных ограничений или по установлению необоснованных условий реализации контрагентами своих прав. При реализации предусмотренного кредитным договором права в одностороннем порядке изменять условия кредитования банк должен действовать в допустимых пределах осуществления гражданских прав».

Постановление Президиума ВАС РФ от 06.03.2012 № 13567/11

Президиум ВАС РФ: «Право банка на одностороннее изменение процентной ставки по кредиту, закрепленное в договоре, не означает, что заемщик, не согласный с такими изменениями, не может доказать, что одностороннее изменение договорных условий нарушает разумный баланс прав и обязанностей сторон, противоречит устоявшимся деловым обыкновениям либо иным образом нарушает основополагающие частноправовые принципы разумности и добросовестности».

Свобода договора

Императивная норма

- норма, которая содержит явно выраженный запрет на установление соглашением сторон условия договора, отличного от предусмотренного этой нормой права. Норма может быть квалифицирована судом как императивная, если она обеспечивает защиту определенных законных интересов. Также императивность может вытекать из существа отношений.

Диспозитивная норма

- норма, которая не является императивной нормой.

Свобода договора

Суд обязан толковать норму права, принимая во внимание не только буквальный текст нормы, но и ее цель.

Толкование нормы права может различаться, если сторонами договора выступают:

- - предприниматель и потребитель;
- - предприниматель-профессионал и предприниматель-непрофессионал;
- - только предприниматели-профессионалы.

Все неясности договора должны толковаться в пользу контрагента стороны, которая подготовила проект договора либо предложила формулировку соответствующего условия, если из текста договора нельзя выявить действительную волю его сторон.

Свобода договора

- Норма, в которой определены права и обязанности сторон договора, является императивной, если она содержит явно выраженный запрет на установление в договоре условия, отличного от предусмотренного этой нормой.
- В то же время императивность нормы может быть установлена судом исходя из целей законодательного регулирования, из существа отношений и охраняемых законом интересов.

Императивные нормы ГК РФ

Норма	Квалификаци я нормы	Обоснование квалификации	Судебная практика
Пункт 2 ст. 610 ГК РФ	Императивна я	Стороны договора аренды не могут полностью исключить право на отказ от договора, так как в результате этого передача имущества во владение и пользование фактически утратила бы временный характер	Ограничение сторонами права на отказ от договора аренды, заключенного на неопределенный срок (например, путем установления штрафа за реализацию этого права),. Решение Арбитражного суда Московской области от 07.06.2008 по делу N A41-6051/08)

Императивные нормы ГК РФ

Норма	Квалификаци я нормы	Обоснование квалификации	Судебная практика
Статья 319 ГК РФ	Императивна я	Стороны не вправе заранее установить условие, согласно которому требования, составляющие гражданско-правовую ответственность (неустойка, убытки), погашаются преимущественно перед основной суммой долга. Стороны могут лишь изменить порядок погашения требований, названных в ст. 319 ГК РФ.	п. 2 Информационного письма от 20.10.2010 N 141 "О некоторых вопросах применения положений статьи 319 Гражданского кодекса Российской Федерации"; Постановление от 21.06.2011 N 17859/10 по делу N А44-3139/2009

Императивные нормы ГК РФ

Норма	Квалификаци я нормы	Обоснование квалификации	Судебная практика
Пункт 3 ст. 614 ГК РФ	Императивна я	Соглашение сторон договора аренды о возможности в одностороннем порядке изменять размер арендной платы чаще чем раз в год является правомерным, только если изменение происходит не в пользу стороны, имеющей право устанавливать размер такой платы.	Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.01.2013)

Свобода договора

- Если норма не является императивной, то ее следует квалифицировать как диспозитивную и, следовательно, отличие условий договора от содержания такой нормы не может служить основанием для признания этого договора или его отдельного условия недействительным на основании ст. 168 ГК РФ.

Диспозитивные нормы ГК РФ

Норма	Квалификация нормы	Обоснование квалификации	Судебная практика
Пункт 2 ст. 367 ГК РФ	Диспозитивная	Стороны договора поручительства не могут предусмотреть иное условие	п. 17 Постановления Пленума ВАС РФ от 12.07.2012 N 42

Диспозитивные нормы ГК РФ

Норма	Квалификация нормы	Обоснование квалификации	Судебная практика
Статья 475 ГК РФ	Диспозитивная	Не исключается право сторон дополнить те права, которые предоставляются покупателю в соответствии с указанной статьей	

Диспозитивные нормы ГК РФ

Норма	Квалификация нормы	Обоснование квалификации	Судебная практика
Статья 782 ГК РФ	Диспозитивная	Допускается возможность сторон договора согласовать иной режим определения последствий отказа от договора (полное возмещение убытков при отказе от договора как со стороны исполнителя, так и со стороны заказчика)	Постановление Президиума ВАС РФ от 07.09.2010 N 2715/10 по делу N А64-7196/08-23. Право заказчика на отказ от исполнения договора возмездного оказания услуг недопустимо ограничивать путем установления неустойки за реализацию этого права

Диспозитивные нормы ГК РФ

Норма	Квалификация нормы	Обоснование квалификации	Судебная практика
Статья 410 ГК РФ	Диспозитивная	Не запрещено заключать соглашение о прекращении неоднородных обязательств или обязательств с не наступившими сроками исполнения и т.п.	Постановление ФАС Дальневосточного округа от 01.09.2009 N Ф03-3535/2009 по делу N А04-1875/2008-8716/2008. Зачет неоднородных требований, установленный в соглашении сторон, неправомерен.

Правовые последствия злоупотребления свободой договора

- Если суд установит, что сторона договора злоупотребляет своим правом на основании условия договора, которое отличается от содержания диспозитивной нормы или исключает ее применение либо является злоупотреблением правом, установленным императивной нормой, то суд вправе признать такое условие договора недействительным либо отказать в судебной защите.

Стороны договора, в пользу которой толкуются нормы

Субъектный состав	Сторона, в чью пользу толкуются нормы
Предприниматель - потребитель 	Потребитель
Предприниматель (профессионал) - предприниматель (непрофессионал) 	Предприниматель (непрофессионал)
Обе стороны - предприниматели-профессионалы 	Контрагент, не участвовавший в формировании условий договора

Возмездный и безвозмездный договоры

Возмездный

Безвозмездный

Возмездный и безвозмездный договоры

- **!!! Договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное!!!**

Возмездный и безвозмездный договоры

Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.10.2010 по делу N А41-4569/10

- Уступка права (требования) между юридическими лицами является возмездной сделкой, по которой сторона, приобретшая право (требование), предоставляет другой стороне встречное эквивалентное предоставление.

Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 13.01.2011 по делу N А33-8759/2010

- Возмездность сделки уступки права требования не является существенным ее условием, возмездность договора цессии, равно как и всякого иного договора, презюмируется в силу ст. 423 ГК РФ.

Возмездный и безвозмездный договоры

Решение Арбитражного суда Свердловской области от 20.01.2012 по делу N А60-26749/2011

- Квалифицирующим признаком дарения является его безвозмездность. При этом гражданское законодательство исходит из презумпции возмездности договора. Поэтому прощение долга является дарением только в том случае, если судом будет установлено намерение кредитора освободить должника от обязанности по уплате долга в качестве дара.

Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.02.2010 по делу N А13-11187/2008

- Сделка по внесению спорного имущества в уставный капитал ответчика не являлась безвозмездной, т.к. согласно требованиям п. 1 ст. 423 ГК РФ, дающего понятие возмездной сделки, в случае передачи имущества в уставный капитал участник общества получает встречное предоставление в виде права на получение части прибыли общества.

Возмездный и безвозмездный договоры

Постановление ФАС Уральского округа от 28.12.2011 N Ф09-8586/11
по делу N А07-1758/2011

Отношения сторон по договору могут быть квалифицированы как безвозмездные при наличии следующих признаков:

предоставление по безвозмездному договору осуществляет только одна из сторон, при этом у второй стороны отсутствуют какие-либо встречные обязательства;

в договоре либо нормативно-правовом акте должно содержаться прямое и однозначное указание на безвозмездный характер отношений.

Действие договора

- Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.
- Стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора, если иное не установлено законом или не вытекает из существа соответствующих отношений.

Действие договора

Окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору, если это предусмотрено:

Законом:

Договором

- статья 627 ГК РФ.

- статья 239 КТМ РФ.

Договор, в котором отсутствует такое условие, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства.

Действие договора

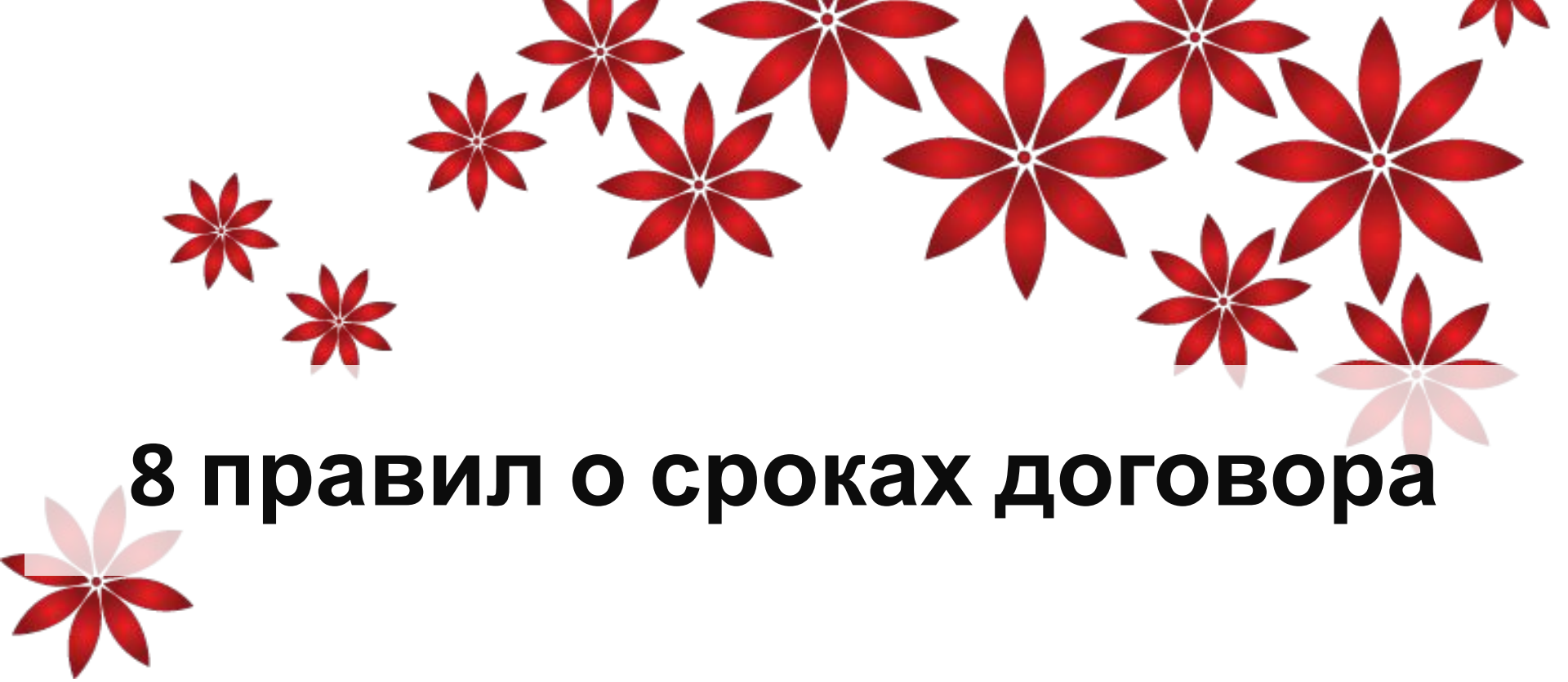
- **Постановление ФАС Центрального округа от 06.11.2013 по делу N A09-9193/2012**
- По общему правилу окончание срока действия договора не означает прекращения обязательства, возникшего из этого договора.
- При этом такое обязательство должно возникать в период срока действия договора.

Действие договора

- **Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2013 по делу N A09-6321/2012**
- Для договора, срок действия которого установлен самим договором, истечение его срока означает в качестве общего правила прекращение действия вытекающих из договора обязательств, однако не исполненные в срок обязательства должны быть исполнены даже за пределами срока.

Действие договора

- **Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.09.2012 N 17АП-8834/2012-АК по делу N А60-15081/2012**
- По мнению суда, из указанных в п. 3 ст. 425 ГК РФ правил соотношения договора и возникшего из него обязательства следует презумпция действия договора до предусмотренного договором момента исполнения обязательства.
- Вместе с тем истечение определенного договором срока основного обязательства само по себе не влечет прекращение обязанностей сторон, возникших из договора (по оплате образовавшейся задолженности, возврату предмета договора).

A decorative border of red, stylized flowers with eight petals each, arranged in a curved pattern along the top and left edges of the slide. The flowers have a gradient from dark red to light pink.

8 правил о сроках договора

Правило 1

Ситуация	Правило	Пояснение	Пример из судебной практики
Стороны не назвали дату вступления договора в силу	Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения (п. 1 ст. 425 ГК РФ)	Договор считается заключенным с того дня, когда компания-оферент получит обратно завизированный контрагентом экземпляр договора (п. 1 ст. 433 ГК РФ).	<u>Определение Верховного Суда РФ от 02.06.2015 № 304-ЭС15-975</u> Если в договоре прямо указано, что он действует с определенной даты, тот факт, что он был подписан фактически позднее, не отменяет обязательств по внесению оплаты в период до момента фактического подписания

Правило 2

Ситуация	Правило	Пояснение	Пример из судебной практики
Стороны указали на событие, с наступлением которого связано заключение договора	Момент заключения договора может быть связан с конкретной датой, периодом времени или указанием на событие (ст. 190 ГК РФ)	Это событие должно обладать свойством неизбежности и не зависеть от воли сторон. Таким образом, указание события, наступление которого зависит от воли стороны, в качестве условия о сроке является незаконным Статья 327.1 ГК РФ: осуществление прав по договорному обязательству, может быть обусловлено наступлением обстоятельств, предусмотренных договором, в том числе полностью зависящих от воли одной из сторон.	Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 07.07.06 № А82-6951/2005-7

Правило 3

Ситуация	Правило	Пояснение	Пример из судебной практики
Стороны не увидели разницы между понятиями «подписанием договора» и «вступлением договора в силу»	Если для заключения договора требуется передача имущества, то договор считается заключенным с момента передачи имущества (ст. 224 ГК РФ). Договор, подлежащий госрегистрации, считается заключенным с момента его регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ).	Существуют договоры, в которых факт их подписания сторонами не свидетельствует о том, что договор заключен. Юридической силы такой договор еще не приобрел	Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 08.09.08 № Ф03-А51/08-1/3636

Правило 4

Ситуация	Правило	Пояснение	Пример из судебной практики
Стороны не указали в договоре срок его действия.	Если в договоре или законе нет иных указаний о действии договора, он действует до момента окончания исполнения сторонами обязательств (ч. 2 п. 3 ст. 425 ГК РФ)	Обязательства, принятые сторонами, являются основанием действия договора во времени (п. 1 ст. 432 ГК РФ). В этом случае исполнение всех обязанностей по договору приведет к его прекращению.	Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 10.06.08 № КА-А40/4902-08

Правило 5

Ситуация	Правило	Пояснение	Пример из судебной практики
В договоре отсутствует срок исполнения конкретного обязательства	В случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, а равно и в случаях, когда срок исполнения обязательства определен моментом востребования, обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства. (п. 2 ст. 314 ГК РФ)	При непредъявлении кредитором в разумный срок требования об исполнении такого обязательства должник вправе потребовать от кредитора принять исполнение, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не явствует из обычаев либо существа обязательства.	Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 02.07.08 № Ф 08-3446/2008 08-3446/2008

Правило 6

Ситуация	Правило	Пояснение	Пример из судебной практики
Должник хочет исполнить обязательство по договору досрочно	Должник вправе исполнить обязательство до срока (ст. 315 ГК РФ)	Досрочное исполнение обязательства в предпринимательских отношениях возможно, только если это прямо предусмотрено законом (например, п. 3 ст. 508, п. 1 ст. 711 ГК РФ), иными правовыми актами или условиями обязательства.	Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 14.05.08 № А33-12575/07-Ф02-1933/08

Правило 7

Ситуация	Правило	Пояснение	Пример из судебной практики
После заключения договора принят закон, который изменяет ранее существовавшие правила	Если после заключения договора принят закон, устанавливающий иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу (п. 2 ст. 422 ГК РФ)	Данный порядок применения норм является общим и соответствует общим принципам действия нормативных актов во времени	Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.07.08 № А82-12498/2007-45

Правило 8

Ситуация	Правило	Пояснение	Пример из судебной практики
Необходимо распространить действия договора на те отношения, которые возникли между сторонами еще до его заключения	Стороны могут установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора (п. 2 ст. 425 ГК РФ).	Стороны могут прописать в договоре, что он распространяется на отношения, которые возникли до его заключения, или, наоборот, указать, что действие договора на такие отношения не распространяется.	Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 11.06.08 № А06-3635/07-9; постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 17.02.05 № А48-2110/04-5

Вопрос

- В договоре указана дата его подписания позднее даты начала срока действия, прямо указанной в договоре.
- При этом в договоре отсутствует условие о том, что его действие распространяется на отношения сторон, возникшие с даты, когда фактически началось его исполнение.
- Можно ли считать, что договор начал действовать с даты, прямо указанной в нем в качестве даты начала его действия?

Ответ

- П. 2 ст. 425 ГК РФ
- Стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.
- Вывод:
- Для распространения действия договора на отношения сторон, возникшие до даты его заключения, необходимо прямое указание на это в договоре.

Ответ

- Постановление ФАС Центрального округа от 07.02.2012 по делу N А14-3428/2011
- При наличии прямого указания в договоре даты начала действия договора его подписание более поздней датой не влечет признания договора действующим с даты подписания
- Определение ВАС РФ от 07.06.2011 N ВАС-6673/11 по делу N А27-4396/2010
- При рассмотрении споров о дате, с которой действует договор, суды учитывают фактические отношения сторон в период с даты начала действия договора, указанной в нем, до даты его подписания. К примеру, ссылки на указанный договор в переписке между сторонами в этот период признаются доказательством наличия у сторон волеизъявления на распространение действия договора на отношения сторон, возникшие до его заключения

Вопрос

- В доверенности, не требующей нотариального удостоверения, указана дата совершения 20 марта 2010 г.
- В ней также указано, что она выдана на три года начиная с 1 апреля 2010 г.
- Когда истекает срок доверенности - 20 марта или 1 апреля 2013 г.?

Ответ

- п. 1 ст. 185 ГК РФ
- Для совершения доверенности достаточно волеизъявления одного лица (представляемого),
- Вывод:
- выдача доверенности представляет собой одностороннюю сделку.
- ст. 156 ГК РФ
- к односторонним сделкам применяются общие положения об обязательствах и о договорах постольку, поскольку это не противоречит закону, одностороннему характеру и существу сделки.

Ответ

- п. 1 ст. 425 ГК РФ
- Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.
- Постановление ФАС Северо-Западного округа от 25.05.2009 N А42-3501/2008
- Правило исчисления сроков, установленное в ст. 191 ГК РФ, в отношении доверенности не применяется.
- Постановление ФАС Московского округа от 18.07.2005, 11.07.2005 N КГ-А40/5455-05
- Если в самой доверенности прямо не указан день окончания ее действия, согласно ст. 192 ГК РФ она прекращается в соответствующие месяц и число последнего года срока. При этом для доверенности не применяется правило ст. 193 ГК РФ о том, что, в случае если окончание срока доверенности приходится на выходной день, днем окончания следует считать следующий за ним рабочий день.
- Вывод:
- **Доверенность, выданная 20 марта 2010 г., начинает свое действие с 20 марта 2010 г. и прекращает свое действие 20 марта 2013 г.**

Вопрос

- Между организациями был заключен гражданско – правовой договор, в котором предусмотрено, что договор является заключенным с момента подписания сторонами приложения к договору, не содержащего существенные условия договора.
- При этом приложение не было подписано сторонами, однако договор ими исполнялся.
- Является ли в указанном случае договор незаключенным?

Ответ

- п. 1 ст. 432 ГК РФ
- договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.
- абз. 2 п. 1 ст. 432 ГК РФ
- существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Ответ

- Пункт 1 ст. 425 ГК РФ
- Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.
- Постановление ФАС Московского округа от 22.02.2013 по делу N А41-24071/12
- Так как стороны приступили к исполнению договора, что свидетельствует об отсутствии неясности относительно предмета договора, факт неподписания приложений к договору сам по себе не может свидетельствовать о незаключенности договора.

Вопрос

- Организации 14.01.2013 подписали договор аренды нежилого помещения на срок 11 месяцев, предусматривающий ежемесячную уплату арендной платы в установленном договором размере.
- В договоре установлено положение, согласно которому срок действия договора установлен с 01.01.2013.
- Помещение передано 14.01.2013 арендатору по акту, составленному в этот же день.
- Имеет ли право арендодатель требовать от арендатора уплаты арендной платы за январь 2013 г. в полном размере?

Ответ

- п. 1 ст. 654 ГК РФ
- договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются.
- п. 1 ст. 610 ГК РФ
- договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Ответ

- Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 29.07.2009 N A28-13071/2008-326/28
- По договору аренды на стороне арендодателя имеется обязательство по передаче имущества, а на стороне арендатора - встречное исполнение его обязательств по оплате пользования данным имуществом. Это означает, что исполнение обязательств арендатором по уплате арендной платы обусловлено исполнением арендодателем своих обязательств по передаче имущества во владение и пользование арендатору.

Ответ

- Постановление от 23.11.2012 N Ф09-11563/12 ФАС Уральского округа
- Установление начала срока действия договора само по себе не свидетельствует о наличии у арендатора обязанности по уплате арендной платы за период, предшествующий заключению договора и получению имущества.
- Вывод:
- **Арендодатель не имеет права требовать от арендатора уплаты арендной платы за январь 2013 г. в полном размере.**



ВИДЫ ДОГОВОРОВ

Публичный договор

- Признаки публичного договора:

- Одной из сторон договора является лицо, осуществляющее предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность
- Такое лицо осуществляет деятельность по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание и т.п.),
- Такую деятельность лицо должно осуществлять в отношении каждого, кто к нему обратится,
- Лицо не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения публичного договора, кроме случаев, предусмотренных законом и иными правовыми актами,
- Цена товаров, работ и услуг, а также иные условия публичного договора устанавливаются одинаковыми для всех потребителей, за исключением случаев, когда законом и иными правовыми актами допускается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей.

Публичный договор

- Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 05.05.1997 N 14
- По смыслу пунктов 1 и 3 статьи 426, а также пункта 4 статьи 445 ГК РФ обратиться в суд с иском о понуждении заключить публичный договор может только контрагент обязанной стороны.
- Коммерческая организация понуждать потребителя к заключению такого договора не вправе.
- В тех случаях, когда потребитель пользуется услугами (энергоснабжение, услуги связи и т.п.), оказываемыми обязанной стороной, однако от заключения договора отказывается, следует иметь в виду, что фактическое пользование потребителем услугами обязанной стороны следует считать в соответствии с пунктом 3 статьи 438 ГК РФ как акцепт абонентом оферты, предложенной стороной, оказывающей услуги (выполняющей работы). Поэтому данные отношения должны рассматриваться как договорные.

Публичный договор

- **Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.11.2012 по делу N A15-288/2012**
- Единственным основанием, дающим право коммерческой организации отказаться от заключения публичного договора, является отсутствие реальной возможности его заключения.
- Поскольку обязанность по заключению публичного договора возложена на коммерческую организацию, в силу закона бремя доказывания отсутствия возможности передать потребителю товары, выполнить соответствующие работы, предоставить услуги возложено на коммерческую организацию.

Публичный договор

- Ничтожными признаются условия публичного договора, которые противоречат требованиям:
 - - в отношении одинаковой для всех цены;
 - - в отношении правил, обязательных для сторон при заключении и исполнении публичных договоров.

Вопрос

- Покупатель решил приобрести наручные часы в соответствии с образцом в витрине выставочного зала.
- Коммерческая организация - продавец отказала ему в заключении договора, так как к указанному товару в месте продажи не было приложено описание и, следовательно, предмет договора купли-продажи не мог быть точно определен.
- Правомерно ли требование покупателя о понуждении к заключению договора, если продавец не указал, что конкретный товар не предназначен для продажи?

Ответ

- п. 8 Правил продажи товаров по образцам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.07.1997 N 918
- Демонстрация образцов товаров, представление их описаний в месте продажи признается публичной офертой независимо от того, указаны ли существенные условия договора, за исключением случаев, когда продавец явно определил, что товары не предназначены для продажи.
- При этом продавец обязан заключить договор с любым лицом, выразившим намерение приобрести товар, предложенный в его описании, рекламе, если в этом предложении содержатся все существенные условия договора, а в случае демонстрации образцов товаров, представления их описаний в месте продажи - независимо от указания этих условий.

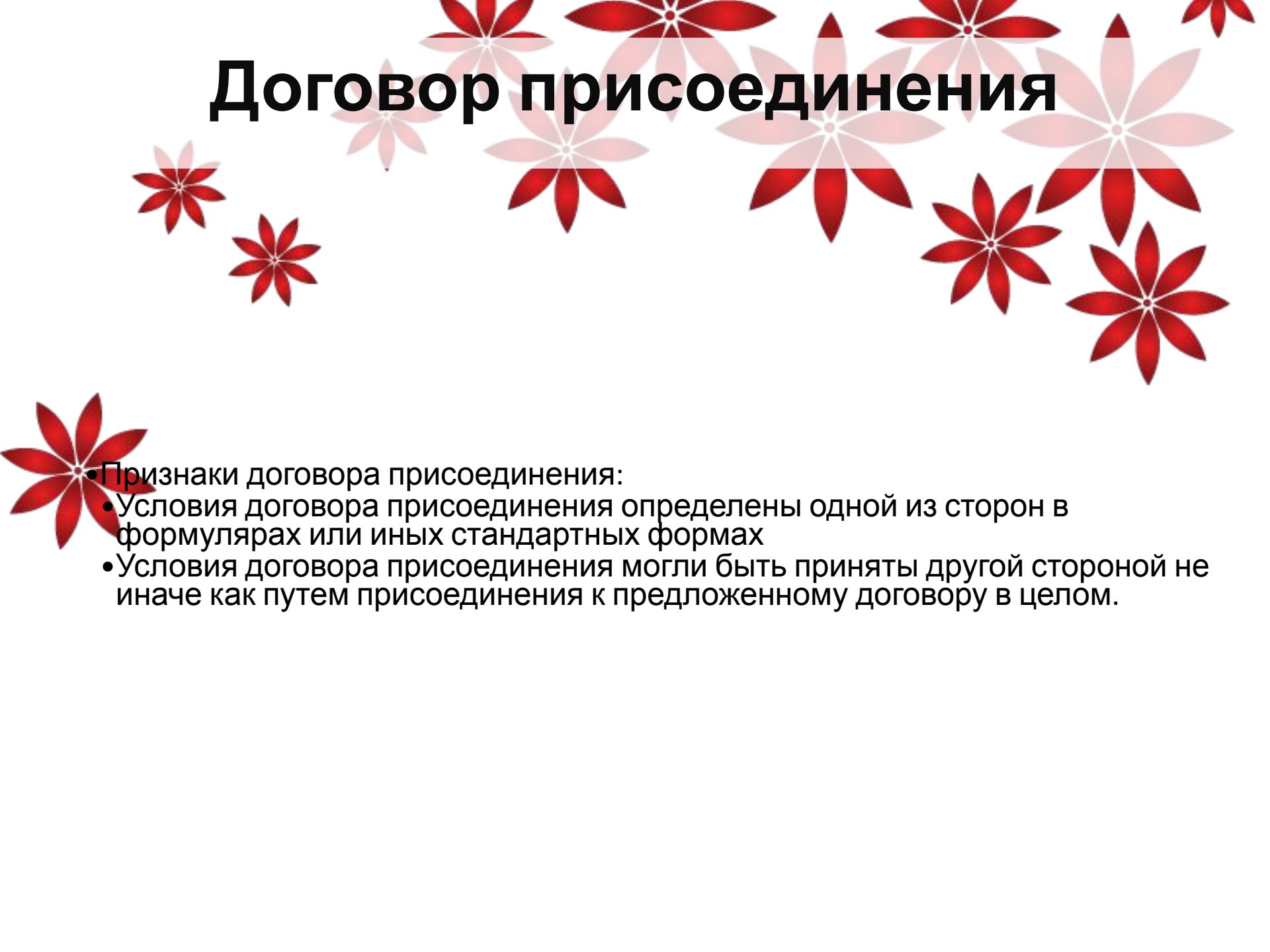
Ответ

- п. 1 ст. 426 ГК РФ
- Публичным договором признается 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 и т.п.).
- П.3 статьи 426 ГК РФ
- Отказ коммерческой организации от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары, услуги, выполнить для него соответствующие работы не допускается. При этом в случае необоснованного уклонения коммерческой организации от заключения публичного договора применяются положения, предусмотренные п. 4 ст. 445 ГК РФ

Ответ

- п. 4 ст. 445 ГК РФ
- Если сторона, для которой в соответствии с ГК РФ или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.
- Вывод:
- Обращение покупателя в суд с требованием о понуждении к заключению договора купли-продажи ручных часов является правомерным.

Договор присоединения

- 
- The slide features a decorative background of red flowers. Some flowers are solid red, while others are semi-transparent, creating a layered effect. They are scattered across the top and left sides of the slide.
- Признаки договора присоединения:
 - Условия договора присоединения определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах
 - Условия договора присоединения могли быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом.

Договор присоединения

- **Постановление ФАС Московского округа от 23.10.2013 по делу N А40-148579/12-25-701**
- Заключаемые по итогам аукционов договоры не относятся законодателем к договорам присоединения и не соответствуют признакам таковых и, участвуя в аукционе, лицо принимает непосредственное участие в формировании существенных условий договора путем предоставления предложений по определенным в конкурсной документации вопросам.

Договор присоединения

Присоединившаяся к договору сторона вправе потребовать расторжения или изменения договора, если:

- договор присоединения не противоречит закону и иным правовым актам
- но при этом содержит явно обременительные для присоединившейся стороны условия,
- лишает эту сторону прав, обычно предоставляемых по договорам такого вида,
- исключает или ограничивает ответственность другой стороны за нарушение обязательств
- такие условия присоединившаяся сторона исходя из своих разумно понимаемых интересов не приняла бы при наличии у нее возможности участвовать в определении условий договора.

Договор присоединения

Присоединившаяся к договору сторона вправе потребовать расторжения или изменения договора, если:

- при заключении договора, не являющегося договором присоединения, условия договора определены одной из сторон,
- другая сторона в силу явного неравенства переговорных возможностей поставлена в положение, существенно затрудняющее согласование иного содержания отдельных условий договора

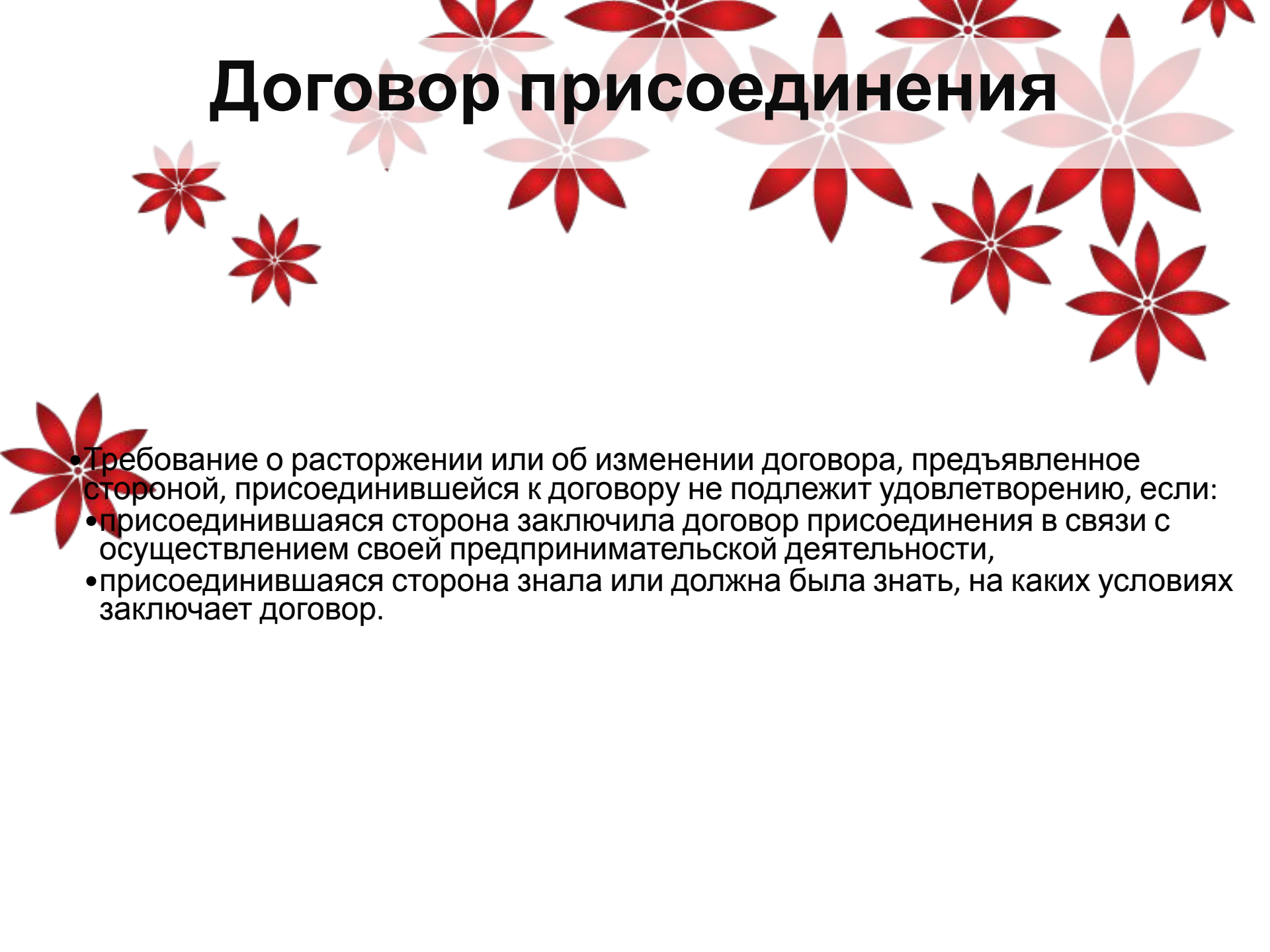
Договор присоединения

- **Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 30.09.2013 по делу N A78-1049/2013**
- По своей правовой природе кредитный договор относится к договорам присоединения, условия которого определяются банком в стандартных формах, и в результате граждане - заемщики, как сторона договора, лишены возможности влиять на его содержание, что является ограничением свободы договора и как таковое требует соблюдения принципа соразмерности, в силу которой гражданин, как экономически слабая сторона в этих правоотношениях, нуждается в особой защите своих прав, что влечет необходимость в соответствующем правовом ограничении свободы договора и для банков.
- Следовательно, включение в кредитные договоры условий, предусматривающих взимание с заемщика комиссии за выдачу кредита, противоречит нормам гражданского законодательства и ущемляет установленные законом права потребителей.

Договор присоединения

- **Постановление Пленума ВАС РФ от 12.07.2012 N 42**
- В случае если суд установит, что договор поручительства является типовым, с заранее определенными условиями, и поручитель был фактически лишен возможности влиять на его содержание, условия договора поручительства о том, что при изменении обязательства поручитель отвечает на изменившихся условиях, об ответственности поручителя за нового должника при переводе долга могут быть оспорены поручителем применительно к пункту 2 статьи 428 ГК РФ.

Договор присоединения

- 
- The slide features a decorative background of red flowers. Some flowers are solid red, while others are semi-transparent, allowing the white background to show through. They are scattered across the top and left sides of the slide.
- Требование о расторжении или об изменении договора, предъявленное стороной, присоединившейся к договору не подлежит удовлетворению, если:
 - присоединившаяся сторона заключила договор присоединения в связи с осуществлением своей предпринимательской деятельности,
 - присоединившаяся сторона знала или должна была знать, на каких условиях заключает договор.

Вопрос

- При заключении кредитного договора между организацией-заемщиком и банком возник спор по поводу правомерности включения в него в качестве условия права банка по своему усмотрению и без объяснения причин увеличивать размер процентов за пользование кредитом.
- Банк отказался исключить данное условие из текста договора, сославшись на соответствие проекта договора внутренним банковским правилам. В связи с этим договор был заключен на условиях банка.
- Правомерно ли будет в данной ситуации требование заемщика об изменении кредитного договора путем исключения из него условия, существенным образом нарушающего баланс интересов сторон и явно обременительного для заемщика?

Ответ

- ч. 1 ст. 29 Федерального закона от 02.12.1990 N 395-1 "О банках и банковской деятельности»
- Процентные ставки по кредитам и (или) порядок их определения, в том числе определение величины процентной ставки по кредиту в зависимости от изменения условий, предусмотренных в кредитном договоре, процентные ставки по вкладам (депозитам) и комиссионное вознаграждение по операциям устанавливаются кредитной организацией по соглашению с клиентами, если иное не предусмотрено федеральным законом.
- ч. 2 ст. 29 Закона N 395-1
- Кредитная организация не имеет права в одностороннем порядке изменять процентные ставки по кредитам и (или) порядок их определения, процентные ставки по вкладам (депозитам), комиссионное вознаграждение и сроки действия этих договоров с клиентами - индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом или договором с клиентом.

Ответ

- п. 1 ст. 428 ГК РФ
- Договором присоединения признается 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.
- Относится ли кредитный договор с организацией – заемщиком к договорам присоединения?

Ответ

- **Постановление ФАС Поволжского округа от 28.10.2010 N А55-9484/2010**
- Использование разработанной банком формы договоров (кредитного, заключенного между банком и организацией-заемщиком, и поручительства, заключенного в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору) не может расцениваться как заключение договора присоединения.
- **п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.09.2011 N 147**
- Суд вправе применить к кредитному договору положения ст. 428 ГК РФ о договорах присоединения, если при заключении кредитного договора заемщик был фактически лишен возможности влиять на содержание договора, проект которого был разработан банком и содержал в себе условия, существенным образом нарушающие баланс интересов сторон.

Ответ

- Вывод:
- Требование заемщика об изменении кредитного договора путем исключения из него условия, предоставляющего право банку по своему усмотрению и без объяснения причин увеличивать размер процентов за пользование кредитом, как существенным образом нарушающего баланс интересов сторон и явно обременительного для заемщика, правомерно, поскольку к спорному договору применимы положения ст. 428 ГК РФ, и у заемщика отсутствовала фактическая возможность влиять на содержание условий кредитного договора, поэтому он принял условия кредита путем присоединения к предложенному договору в целом, в том числе с учетом оспариваемых условий.

Предварительный договор

- По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Требования к предварительному договору

- Форма предварительного договора.
 - Договор заключается в форме, установленной для основного договора.
 - Если форма основного договора не установлена, то в письменной форме.
 - Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.
- Условия предварительного договора.
 - Договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора.
- Срок предварительного договора.
 - В договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.
 - Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение 1 года с момента заключения предварительного договора.

Предварительный договор

- **Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54**
- Если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, суды должны квалифицировать его как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.
- Споры, вытекающие из указанного договора, подлежат разрешению в соответствии с правилами ГК РФ о договоре купли-продажи

Предварительный договор

- Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 N 59
- Предварительный договор, по которому стороны обязуются в будущем заключить договор, подлежащий государственной регистрации, не подлежит государственной регистрации.

Предварительный договор

- Постановление ФАС Московского округа от 15.11.2013 по делу N А40-701/13
- Предметом предварительного договора является обязательство сторон по поводу заключения будущего договора.
- Обязательство по заключению основного договора, возникшее из предварительного договора, не является денежным.
- Другие обязательства из предварительного договора не возникают.

Предварительный договор

- **Определение Пермского краевого суда от 02.09.2013 по делу N 33-7121/2013**
- Обязательства, предусмотренные предварительным договором, не могут рассматриваться как бессрочные.
- Эти обязательства прекращаются в случае ненаправления в срок, установленный предварительным договором, или в определенный законом годичный срок (если такой срок не установлен в соглашении сторон) ни одной из сторон предложения о заключении основного договора.

Предварительный договор

- **Постановление ФАС Московского округа от 11.10.2013 по делу N А40-138169/2012**
- Задаток передается в счет причитающихся по договору платежей другой стороне, но обязанность производить платежи возникнет только после заключения основного договора.
- Следовательно, при заключении предварительного договора нельзя обеспечить задатком исполнение основного договора, поскольку невозможно обеспечение задатком обязательства, которого еще нет.

Предварительный договор

- Постановление Президиума ВАС РФ от 12.02.2013 N 13585/12 по делу N А43-25969/2011
- Гражданское законодательство не содержит норм, запрещающих применение сторонами неустойки в целях обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных предварительным договором.
- Возможность взыскания неустойки за неисполнение обязательства с неисправной стороны установлена также ст. 394 ГК РФ.
- Таким образом, условие об уплате неустойки за неисполнение обязательства по заключению основного договора может быть включено в предварительный договор.

Вопрос

- Общество с ограниченной ответственностью состоит из двух участников - физических лиц, один из них является директором.
- Доля каждого в уставном капитале общества составляет 50 процентов.
- Директором от имени общества заключен предварительный договор купли-продажи недвижимости, принадлежащей обществу.
- Сделка по отчуждению имущества является для общества крупной, но общее собрание участников об одобрении данной сделки не созывалось и не проводилось.
- Может ли второй участник оспорить в судебном порядке указанную сделку, учитывая, что основной договор по отчуждению имущества пока не заключен?

Ответ

- п. 1 ст. 46 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью"
- Крупной сделкой является сделка (в том числе заем, кредит, залог, поручительство) или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или **возможностью отчуждения** обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет 25% и более процентов стоимости имущества общества, определенной на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, предшествующий дню принятия решения о совершении таких сделок, если уставом общества не предусмотрен более высокий размер крупной сделки.

Ответ

- Определение ВАС РФ от 10.03.2010 N ВАС-16363/09 по делу N А12-1570/2009
- Распространение правил одобрения крупных сделок на предварительный договор купли-продажи недвижимости.
- п. 5 ст. 46 Закона N 14-ФЗ
- Принимая решение об обращении в суд с иском о признании указанной сделки недействительной, второму участнику необходимо учитывать, что соответствующий иск может быть удовлетворен в том случае, если совершение сделки повлекло за собой возникновение неблагоприятных последствий для общества и истца как его участника, что привело к нарушению прав и охраняемых законом интересов последнего, и целью обращения в суд является восстановление этих нарушенных прав и интересов.

Ответ

- Постановление ФАС Московского округа от 22.03.2013 по делу N А41-12223/12
- Подтверждением причинения обществу и его участникам убытков может быть доказанный факт, что без отчужденного недвижимого имущества общество не сможет осуществлять свою деятельность, например, в силу того, что основным видом деятельности общества была сдача реализованного имущества в аренду.
- Определение ВАС РФ от 13.12.2012 N ВАС-14547/12 по делу N А54-4041/2009
- Подтверждением причинения убытков является факт реализации принадлежащего обществу недвижимого имущества по заниженной цене.

Договор в пользу третьего лица

- Договором в пользу третьего лица признается договор, 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.

Договор в пользу третьего лица

- **Постановление ФАС Московского округа от 02.09.2013 по делу N А40-71174/2012**
- Основной отличительной чертой договора, заключенного в пользу третьего лица, является прямо предусмотренное текстом соответствующей сделки право третьего лица, не являющегося стороной указанной сделки, требовать от должника исполнения обязательства в свою пользу.

Договор в пользу третьего лица

- **Постановление ФАС Уральского округа от 05.07.2010 N Ф09-5299/10-С6**
- Закон допускает наделение третьего лица, в пользу которого заключен договор, правом требования в рамках правоотношений из указанного договора, но не обязанностями по отношению к сторонам такого договора.
- Вступление третьего лица в обязательство происходит не непосредственно в силу заключения договора в его пользу, а с момента выражения третьим лицом должнику намерения воспользоваться своим правом по такому договору.
- Стороны не могут расторгать или изменять заключенный ими договор без согласия третьего лица именно с момента выражения таким лицом намерения воспользоваться своим правом по договору.

Вопрос

- Между организациями заключен договор купли-продажи, согласно которому часть суммы по договору покупатель обязан оплатить третьему лицу.
- Договором также предусмотрена ответственность покупателя в виде неустойки за ненадлежащее исполнение обязательства по внесению платы.
- Имеет ли право третье лицо требовать выплаты предусмотренных ему денежных средств, а также договорной неустойки?

Ответ

- п. 3 ст. 308 ГК РФ
- Обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц). В случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон, обязательство может создавать для третьих лиц права в отношении одной или обеих сторон обязательства.
- Пункт 1 ст. 430 ГК РФ
- Договором в пользу третьего лица признается договор, 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.
- п. 3 ст. 430 ГК РФ
- Должник в договоре вправе выдвигать против требования третьего лица возражения, которые он мог бы выдвинуть против кредитора.

Ответ

- Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 19.09.2007 N А82-9414/2006-11
- Правоотношения, возникающие из договора, порождают права и обязанности только для сторон этого договора.
- Лицо, в пользу которого заключен договор, не становится стороной договора, не приобретает права требования надлежащего исполнения договора и применения последствий такого исполнения.

Ответ

- Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 06.11.2007 N Ф08-7294/07
- **Договор в пользу третьего лица** предусматривает не только обязанность должника произвести исполнение третьему лицу, но и право третьего лица требовать от должника принудительного исполнения по договору.
- Если же из текста договора не следует, что третье лицо имеет право требовать исполнения обязательства по договору, то данная сделка представляет собой **договор об исполнении третьему лицу**.

Ответ

- Вывод:
- Если договором прямо не предусмотрено право третьего лица требовать исполнения от должника, такое лицо не вправе требовать исполнения обязательства, а также неустойки за просрочку исполнения обязательства.

Рамочный договор

- Рамочным договором (договором с открытыми условиями) признается договор, определяющий общие условия обязательственных взаимоотношений сторон, которые могут быть конкретизированы и уточнены сторонами путем заключения отдельных договоров, подачи заявок одной из сторон или иным образом на основании либо во исполнение рамочного договора.
- К отношениям сторон, не урегулированным отдельными договорами, в том числе в случае незаключения сторонами отдельных договоров, подлежат применению общие условия, содержащиеся в рамочном договоре, если иное не указано в отдельных договорах или не вытекает из существа обязательства.

Опцион на заключение договора

- В силу соглашения о предоставлении опциона на заключение договора (опцион на заключение договора) одна сторона посредством безотзывной оферты предоставляет другой стороне право заключить один или несколько договоров на условиях, предусмотренных опционом.
- Опцион на заключение договора предоставляется за плату или иное встречное предоставление, если иное не предусмотрено соглашением, в том числе заключенным между коммерческими организациями.

Опцион на заключение договора

- В случае, если опционом на заключение договора срок для акцепта безотзывной оферты не установлен, этот срок считается равным 1 году, если иное не вытекает из существа договора или обычаев.
- Если опционом на заключение договора не предусмотрено иное, платеж по нему не засчитывается в счет платежей по договору, заключаемому на основании безотзывной оферты, и не подлежит возврату в случае, когда не будет акцепта.

Опцион на заключение договора

- Опцион на заключение договора должен содержать условия, позволяющие определить предмет и другие существенные условия договора, подлежащего заключению.
- Предмет договора, подлежащего заключению, может быть описан любым способом, позволяющим его идентифицировать на момент акцепта безотзывной оферты.

Опционный договор

- По опционному договору одна сторона на условиях, предусмотренных этим договором, вправе потребовать в установленный договором срок от другой стороны совершения предусмотренных опционным договором действий (в том числе уплатить денежные средства, передать или принять имущество), и при этом, если управомоченная сторона не заявит требование в указанный срок, опционный договор прекращается.

Опционный договор

- **За право заявить требование по опционному договору сторона уплачивает предусмотренную таким договором денежную сумму, за исключением случаев:**
 - если опционным договором, в том числе заключенным между коммерческими организациями, предусмотрена его безвозмездность
 - если заключение такого договора обусловлено иным обязательством или иным охраняемым законом интересом, которые вытекают из отношений сторон.

Абонентский договор

- Договором с исполнением по требованию (абонентским договором) признается договор, предусматривающий внесение одной из сторон (абонентом) определенных, в том числе периодических, платежей или иного предоставления за право требовать от другой стороны (исполнителя) предоставления предусмотренного договором исполнения в затребованном количестве (объеме) либо на иных условиях, определяемых абонентом.
- Абонент обязан вносить платежи или предоставлять иное исполнение по абонентскому договору независимо от того, было ли затребовано им соответствующее исполнение от исполнителя, если иное не предусмотрено законом или договором.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

Заключение договора

- Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенные условия договора



• предмет договора

- условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида,
- все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 24.09.2013 по делу N A78-8598/2012

- Требования к существенным условиям договоров устанавливаются законодателем с целью недопущения неопределенности в правоотношениях сторон и для предупреждения разногласий относительно исполнения договора.
- Однако если стороны договора совершают действия по исполнению договора и обоюдно принимают их без каких-либо возражений, то неопределенность в отношении содержания договоренностей сторон отсутствует, и в данном случае факт исполнения сделки сторонами, факт передачи имущества истцу и нахождения его во владении истца сторонами не оспариваются.

Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 23.07.2013 по делу N А10-4565/2012

- Требования к существенным условиям договоров устанавливаются законодателем с целью недопущения неопределенности в правоотношениях сторон и для предупреждения разногласий относительно исполнения договора.
- Однако если одна сторона договора совершает действия по исполнению договора, а другая сторона принимает их без каких-либо возражений, то неопределенность в отношении содержания договоренностей сторон отсутствует.

Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 03.07.2013 по делу N А41-58225/12

- Вопрос о заключенности договора по причине несогласованности существенных условий, в частности его предмета, может быть поставлен только до начала исполнения договора, и если хотя бы одна из сторон начала исполнение, то такой договор признавать незаключенным нельзя.
- Согласно сложившейся правоприменительной практике выработан подход, в соответствии с которым в случае наличия спора о заключенности договора суд должен оценивать обстоятельства и доказательства в их совокупности и взаимосвязи в пользу сохранения, а не аннулирования обязательства, а также исходя из презумпции разумности и добросовестности участников гражданских правоотношений, закрепленной ст. 10 ГК РФ.

Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 13.11.2013 по делу N А45-24565/2012

- Детальное описание существенных условий договора непременно должно быть включено в его текст. Договором должно лишь подтверждаться, что такое соглашение сторонами достигнуто и, исходя из его текста, возможно исчерпывающим образом установить его содержание.
- Если договор перевозки и транспортной экспедиции содержит порядок определения условий конкретной перевозки и применяемые тарифы провозной платы, он не может быть признан незаключенным. При этом существенные условия могут быть согласованы сторонами договора транспортной экспедиции и в форме иного документа.

Момент заключения договора

- Договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта.
- Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества.
- Договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165

- **Сторона договора, не прошедшего необходимую государственную регистрацию, не вправе на этом основании ссылаться на его незаключенность.**
- Государственная регистрация договора осуществляется в целях создания возможности для заинтересованных третьих лиц знать о долгосрочной аренде.
- Поскольку спорный договор не прошел необходимую государственную регистрацию, он не порождает тех последствий, которые могут оказать влияние на права и интересы третьих лиц, не знавших о факте заключения договора аренды и о

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165

- Лицо, которому вещь передана во владение по договору аренды, подлежащему государственной регистрации, но не зарегистрированному, по общему правилу не может ссылаться на его сохранение при изменении собственника.
- По общему правилу отсутствие государственной регистрации договора аренды недвижимости означает, что заключенное между сторонами соглашение не дает лицу, принимающему имущество в пользование, прав на это имущество, которые могут быть противопоставлены не знавшим об аренде третьим лицам

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165

- **Течение исковой давности по требованию о возврате переданного по незаключенному договору начинается не ранее момента, когда истец узнал или, действуя разумно и с учетом складывающихся отношений сторон, должен был узнать о нарушении своего права.**
- До окончания переговоров их участник мог разумно предполагать, что договор с высокой степенью вероятности будет заключен.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165

- **Отсутствие согласованного сторонами условия о сроках оказания услуг само по себе не влечет признания договора возмездного оказания услуг незаключенным.**
- Из существа договора возмездного оказания услуг усматривается, что сроки оказания услуг не являются его невосполнимым условием: тот факт, что по конкретным срокам оказания услуг отсутствует прямо выраженное волеизъявление сторон, не является основанием для признания договора незаключенным, так как к соответствующим отношениям сторон могут быть применены общие положения ГК РФ о гражданско-правовых договорах и обязательствах.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165

- Если в ходе переговоров одной из сторон предложено условие о цене или заявлено о необходимости ее согласовать, то такое условие является существенным для этого договора. Он не может считаться заключенным до тех пор, пока стороны не согласуют названное условие или сторона, предложившая условие о цене или заявившая о ее согласовании, не откажется от своего предложения.
- Иное толкование, исходя из которого в этом случае должно иметь место восполнение отсутствия названного соглашения положениями диспозитивной нормы, означает противоречащее принципу свободы договора (статья 421 ГК РФ) навязывание сделавшей такое заявление стороне условий, на которых бы она договор не заключила.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165

- **Соглашение о подсудности или третейское соглашение, заключенные в виде оговорки в договоре, по общему правилу рассматриваются независимо от других условий договора, поэтому тот факт, что содержащий оговорку договор является незаключенным, сам по себе не означает незаключенность соглашения о подсудности или третейского соглашения.**
- Поскольку истец требует судебного признания спорного договора незаключенным, рассматриваемый спор является вытекающим из этого договора. При этом такое соглашение, несмотря на то, что оно заключено в виде оговорки в договоре страхования, является самостоятельным, а не представляет собой часть договора страхования.

Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 19.11.2012 по делу N А63-2324/2012

- Договор купли-продажи недвижимости вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям, то есть с момента его заключения.
- **Государственная регистрация договоров купли-продажи объектов недвижимости действующим законодательством не предусмотрена.**
- В соответствии со статьями 130, 131 и 551 ГК РФ обязательной является регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю.

Форма договора

- **Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 22.04.2013 по делу N А43-12703/2012**
- Письменная форма договора считается соблюденной в том числе при акцептовании одной стороной письменного предложения другой стороны путем совершения конклюдентных действий.
- **Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 25.01.2013 по делу N А33-971/2012**
- Договор считается заключенным, если из текста договора прямо следует возможность его заключения посредством проставления факсимиле.

Форма договора

- **Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2012 по делу N А70-6702/2012**
- Стороны свободны в заключении договора и определении его условий, однако участники договорных отношений обязаны заключать договор в определенном действующим законодательством порядке, состоящем в направлении предложения о заключении договора и в ответе на данное предложение согласием заключить договор на определенных условиях.
- При этом стороны могут заключить договор, состоящий из нескольких документов, путем обмена такими документами, из которых достоверно можно установить условия достигнутого соглашения.

Форма договора

- **Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2012 по делу N А63-5849/2011**
- Отсутствие письменного договора не лишает стороны возможности ссылаться на другие доказательства договорных отношений.
- ГК РФ допускают возможность заключения сторонами договора путем подписания накладной, где указан ассортимент товара и его количество, то есть все существенные условия, присущие договору купли-продажи.

Оферта

- Это адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение.

Оферта

- **Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.06.2013 по делу N А40-14327/2013**
- Поскольку выставленный истцом счет содержал в себе все существенные условия поставки: наименование, количество товара, а также его стоимость, он ввиду указанных норм являлся офертой.
- Ответчик принял товар, тем самым принял на себя обязательство по его оплате.

Оферта

- **Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 14.11.2012 по делу N А70-6324/2012**

Для признания сделанного предложения офертой необходимо наличие следующих признаков:

- предложение заключить договор должно быть адресовано конкретному лицу (лицам);
- оферта должна содержать указание на существенные условия, на которых предлагается заключить договор;
- оферта должна быть достаточно определенной, то есть ее получатель должен иметь возможность сделать однозначный вывод о воле оферента;
- предложение должно выражать намерение оферента заключить договор с адресатом, которым будет принято предложение.

Оферта

Общее правило

- полученная адресатом оферта не может быть отозвана в течение срока, установленного для ее акцепта.

Исключения:

- в самой оферте может предусматриваться право offerenta отозвать оферту в любое время до получения акцепта или в определенный период времени в течение срока, установленного для акцепта;
- иное может вытекать из существа предложения;
- иное может следовать из обстановки, в которой было

Публичная оферта

1) Независимо от того, указаны ли существенные условия договора розничной купли-продажи (предмет и цена) - выставление в месте публичной офертой признается:

продажи (на прилавках, в витринах и т. п.) товаров,	демонстрация образцов товаров	товарах (описаний, каталогов, фотоснимков товаров и т. п.) в месте их продажи
---	-------------------------------	---

2) Признается публичной офертой предложение, из которого усматривается воля оферента заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется.

- содержащее все существенные условия договора,

Публичная оферта

- **Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26.12.2011 по делу N А82-6543/2010**
- Обязательное предложение о продаже акций (публичная оферта), адресованное акционерам, не является сделкой.
- Предложение о продаже ценных бумаг, адресованное акционерам (публичная оферта), выступает определенным этапом реализации механизма, предшествующего заключению договора купли-продажи акций.
- Из самого факта направления публичной оферты о намерении приобрести акции не вытекает обязанность неопределенного круга акционеров совершить действия, связанные с отчуждением своих акций.

Публичная оферта

- **ПОСТАНОВЛЕНИЕ ФАС Волго-Вятского округа от 19.03.2007 N А82-7278/2006-31**
- Указание в рекламе на минимальную стоимость рекламируемых товаров не может расцениваться как сообщение одного из существенных условий названного договора, поскольку цена товара в данном случае не является определенной применительно к конкретной модели товара, следовательно, размещенная организацией реклама не может быть признана публичной офертой.

Акцепт

- Акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии.
- Акцепт должен быть полным и безоговорочным.

Акцепт

• **Формы акцепта:**

- Письменный ответ на оферту.
- Молчание это вытекает из закона, соглашения сторона, обычая или из прежних деловых отношений сторон.
- Совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.), если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте.

Договор считается заключенным:

1) Когда в оферте определен срок для акцепта, направившим оферту, в пределах указанного в ней срока.

2) Когда в оферте не определен срок для акцепта:

А) Оферта была совершена в письменной

и
именной

и

прав

овым

и

акта

ми, а

если

такой

срок

не

устан

овле

н, - в

течен

ие

норм

альн

о

необ

ходи

Б) Оферта сделана устно:

немедле

нно

заявила

о ее

акцепте.

РЕШЕНИЕ Арбитражного суда г. Москвы от 15.06.2007 N А40-12087/07-143-62

- Суд отклонил доводы налогового органа о том, что факт подписания от имени организации нескольких договоров одним лицом в один день, но в отдаленных населенных пунктах ставит под сомнение возможность заключения данных сделок, и указал, что в данном случае руководители сторон указанных договоров для подписания договоров лично не встречались, а обмен экземплярами договоров осуществлялся посредством направления почтовой корреспонденции.
- Указание места заключения договора с юридической точки зрения не всегда означает факт подписания договора именно в этом месте, поскольку глава 28 ГК РФ предусматривает в качестве надлежащей формы договора обмен письмами, который в принципе исключает личные встречи представителей сторон, а место заключения договора указывается в силу статьи 444 ГК РФ и может служить, например, для определения применимого к договору права.

Заключение договора в обязательном порядке

1. В случаях, когда в соответствии с ГК РФ или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно

- Эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение 30 дней со дня получения оферты.

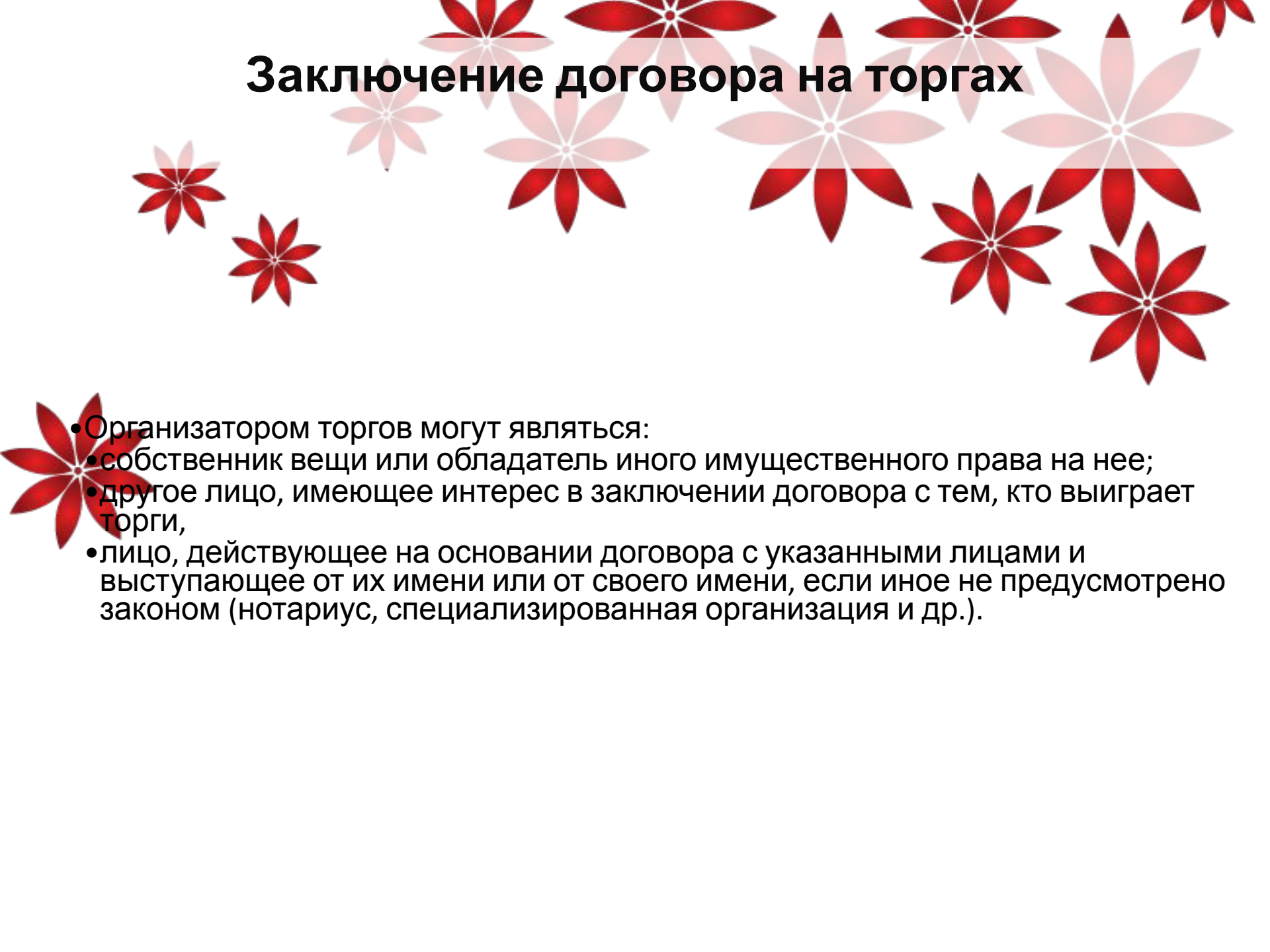
2. В случаях, когда в соответствии с ГК РФ или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора)

- Ей в течение 30 дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение 30 дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

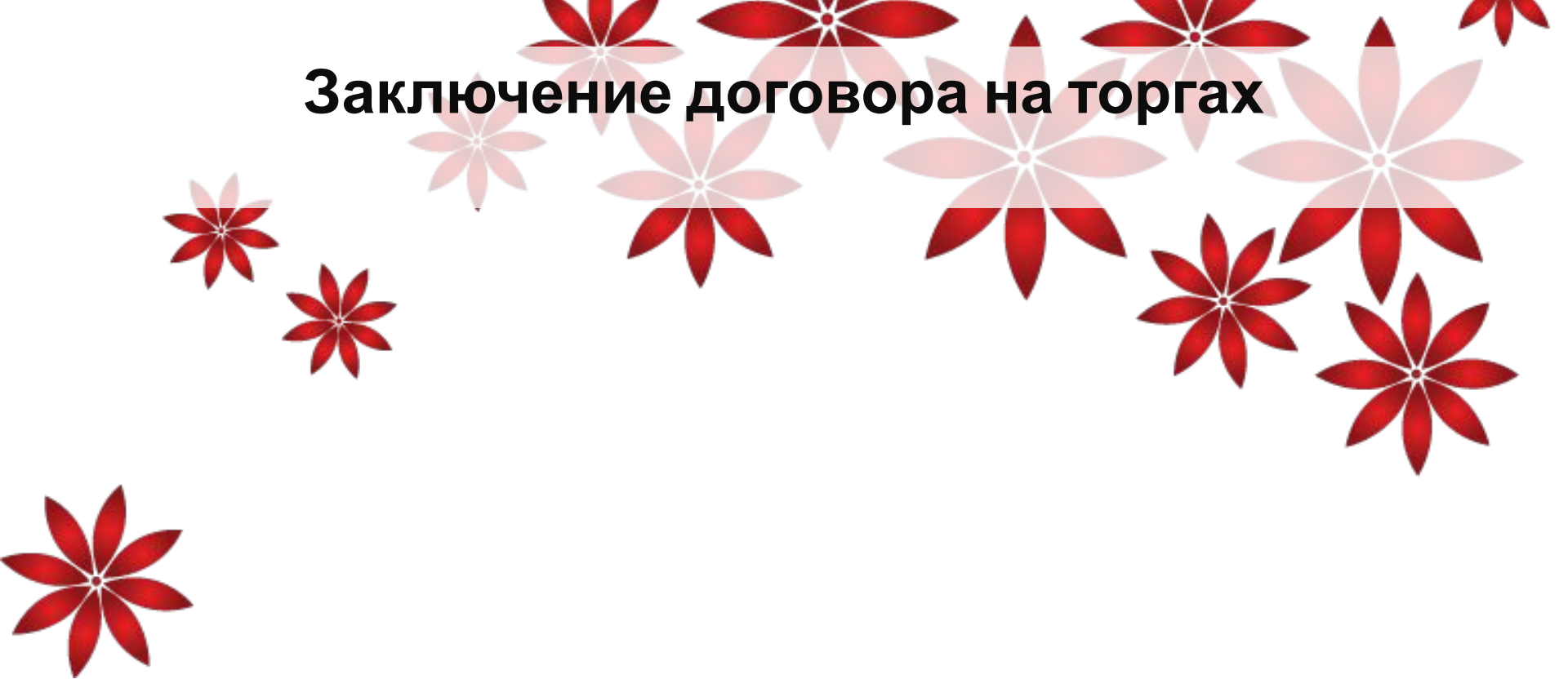
Заключение договора в обязательном порядке

- **Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 05.05.1997 N 14**
- Пропуск тридцатидневного срока, установленного статьей 445 ГК РФ для передачи протокола разногласий на рассмотрение арбитражного суда, не является основанием для отказа в принятии искового заявления.
- Поэтому в тех случаях, когда заинтересованная сторона передала разногласия на рассмотрение суда по его истечении, а другая сторона не возразила против этого, суд рассматривает такое исковое заявление по существу.

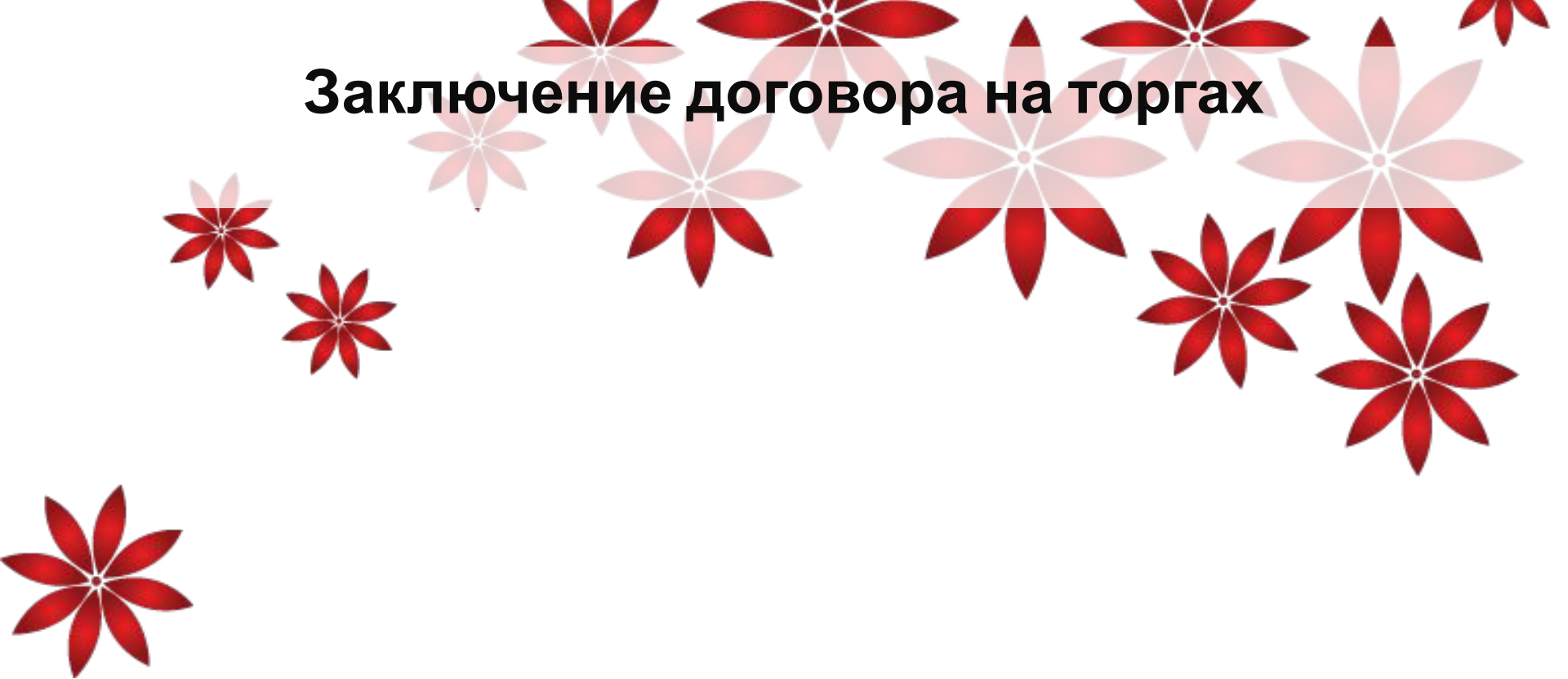
Заключение договора на торгах

- 
- The background of the slide is decorated with several stylized red flowers of varying sizes. Some flowers are solid red, while others are semi-transparent, allowing the white background to show through. They are scattered across the top and left sides of the slide.
- Организатором торгов могут являться:
 - собственник вещи или обладатель иного имущественного права на нее;
 - другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги,
 - лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Заключение договора на торгах

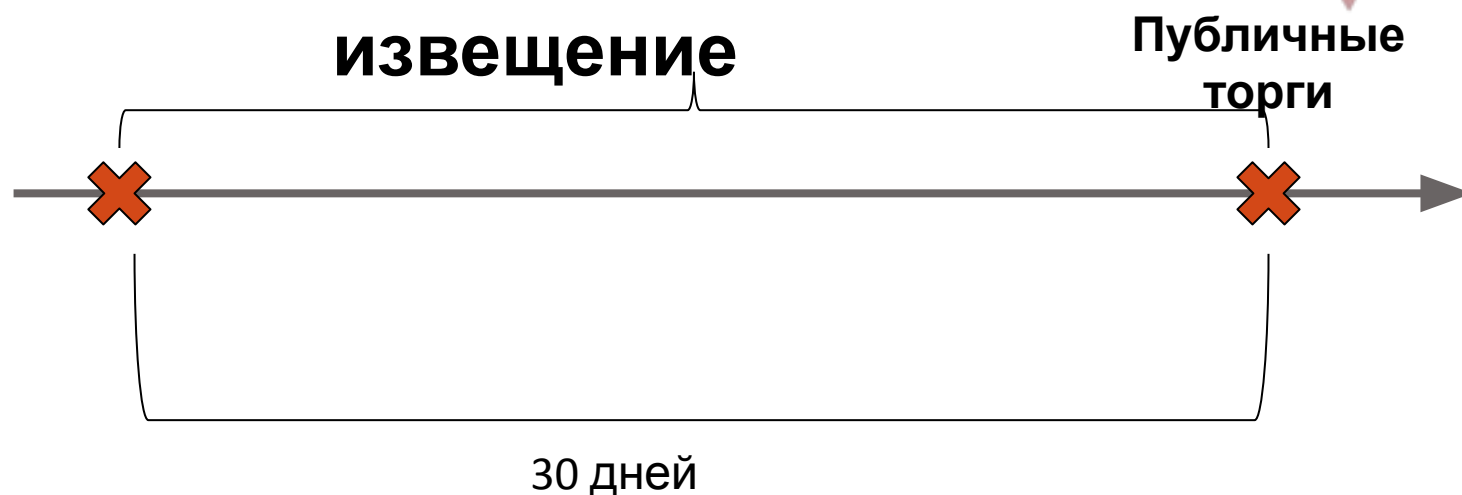


Заключение договора на торгах



Заключение договора на торгах

Извещение о предстоящих публичных торгах



Заключение договора на торгах

Извещение должно содержать во всяком случае сведения:

- - о времени,
- - месте
- - форме торгов,
- - их предмете
- - порядке проведения

В случае, если предметом торгов является только право на заключение договора, в извещении о предстоящих торгах должен быть указан предоставляемый для этого срок.

Заключение договора на торгах

Если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор торгов, сделавший извещение, вправе отказаться:

в любое время, но не позднее чем за 3 дня до наступления даты его проведения

от проведения открытого конкурса не позднее чем за 30 дней до проведения конкурса.

от проведения закрытого аукциона или закрытого конкурса в любое время.

Заключение договора на торгах



•Задаток подлежит возврату:

- если торги не состоялись.
- лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.
- в двойном размере в случае уклонения организатора торгов от подписания протокола (организатор также возмещает лицу, выигравшему торги, убытки, причиненные участием в торгах, в части, превышающей сумму задатка).

Заключение договора на торгах

- **Задаток утрачивается:**

- Лицом, выигравшим торги, при уклонении от подписания протокола.
- При невнесении лицом, выигравшим торги покупной цены на расчетный счет, указанный организатором торгов.

Заключение договора на торгах

- Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.
- Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Заключение договора на торгах

- **Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.11.2013 по делу N А09-3316/2013**
- Предметом рассмотрения дела о признании недействительными результатов конкурса могут выступать лишь обстоятельства, касающиеся соблюдения правил процедуры конкурса, но не вопросы, связанные с существом решения, принятого конкурсной комиссией, а также мотивами, которыми руководствовалась комиссия при определении участников и победителя конкурса.

Заключение договора на торгах

Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.09.2013 по делу N А54-9002/2012

Возможность признания недействительными торгов в связи с нарушением правил, предусмотренных законом, влечет обязанность суда выяснить:

- факт допущенных нарушений при проведении торгов;
- могут ли права и законные интересы конкретного лица быть защищены и восстановлены принятием судебного акта;
- возможно ли проведение повторных торгов;
- исполнены ли контракты, заключенные по итогам оспариваемых торгов;
- в чем выражается интерес лица, оспаривающего торги;
- насколько признание торгов отвечает общественным и государственным интересам.

Заключение договора на торгах

Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 09.07.2013 N 33-8382/2013

Заинтересованными лицами по искам о признании торгов недействительными признаются:

- организаторы торгов,
- участники торгов,
- стороны договора, заключенного по результатам торгов,
- лица, которые незаконно не допущены к участию в торгах, либо были необоснованно исключены из участников торгов, либо незаконно не признаны победителями торгов,
- должники и взыскатели при условии допущенных нарушений прав и законных интересов, в том числе и порядка проведения торгов.

Заключение договора на торгах

- **Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.07.2013 N 09АП-16257/2013 по делу N А40-162710/2012**
- Лицо, не участвующее в торгах и не подававшее заявки на участие, не может быть признано заинтересованным лицом, поскольку его права и интересы не могут быть затронуты нарушениями порядка проведения торгов как лица, не участвующего в торгах.
- Намерение участвовать в оспариваемом аукционе и неподача заявки в связи с допущенными со стороны организатора торгов (ответчика) существенными нарушениями законодательства признаются недостаточными и недоказуемыми обстоятельствами, которые не могут служить доказательством заинтересованности стороны с позиции ст. 449 ГК РФ.