

ТЕМА 3. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ДОГОВОР В ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ)

- 3.1. Понятие, признаки и классификация договоров
- 3.2. Условия и элементы договоров
- 3.3. Способы и порядок заключения договоров
- 3.4. Основания и порядок изменения и расторжения договоров
- 3.5. Недействительность договоров
- 3.6. Понятие, виды и значение договора купли-продажи в предпринимательской деятельности
- 3.7. Понятие, виды и значение договора аренды в предпринимательской деятельности
- 3.8. Понятие, виды и значение договора подряда в предпринимательской деятельности
- 3.9. Понятие, виды и значение посреднических договоров в предпринимательской деятельности

Вопрос 1. Понятие, признаки и классификация договоров

В предпринимательской деятельности постоянно используются договоры.

Под термином «договор» мы можем понимать, во-первых, юридический факт, направленный на возникновение, изменение и прекращение правоотношений между его сторонами; во-вторых, сам документ, в котором отражается волеизъявление сторон на совершение определенной сделки; в-третьих, обязательство, возникающее в результате заключения определенного договора. Договор - это всегда сделка.

Хозяйственный договор представляет собой соглашение между двумя и более сторонами, направленное на возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей сторон в сфере предпринимательской деятельности.

Признаками хозяйственного договора являются:

- 1) сфера заключения – предпринимательская деятельность;
- 2) субъектный состав – участие субъектов хозяйствования;
- 3) ограничение принципа свободы договора.

В гражданском праве действует принцип свободы договора, т.е. каждый сам определяет, с кем, когда и на каких условиях заключать договор. В хозяйственном праве при наличии определенных обстоятельств субъект хозяйствования обязан заключить договор:

- 1) поставка товаров для государственных нужд;
- 2) заключение договора с лицом, выигравшим торги;
- 3) заключается публичный договор.

Согласно ст. 390 Гражданского кодекса Республики Беларусь договором признаётся соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

К договорам применяются правила о дву- и многосторонних сделках, предусмотренных главой 9 Гражданского кодекса. В данной главе указано, что для заключения договора необходимо выражение согласованной воли (действий) двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

При заключении хозяйственного договора необходимо соблюдать следующие основные правила.

Во-первых, правила о наличии выраженной согласованной воли (действий) двух или более сторон для заключения договора.

Во-вторых, правила о форме. Сделки совершаются **устно или в письменной форме** (простой или нотариальной). Сделка в простой письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, либо должным образом уполномоченными ими лицами.

В простой письменной форме должны совершаться сделки (за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения):

- 1) юридических лиц между собой и с гражданами;
- 2) граждан между собой на сумму, превышающую не менее чем в десять раз установленный законодательством размер базовой величины, если иное не предусмотрено законодательством.

Двусторонние (многосторонние) сделки могут быть заключены в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если Гражданским кодексом и иными актами законодательства для договоров данного вида не установлена определенная форма.

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.

Если законодательством для данного вида договора не требуется письменной (простой или нотариальной) формы, но стороны договорились заключить его в простой письменной форме, то договор считается заключенным с момента придания ему простой письменной формы.

Договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято в соответствии с пунктом 3 статьи 408 Гражданского кодекса.

В-третьих, договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законодательством.

В-четвертых, договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (п. 1 ст. 402 ГК).

Факт соблюдения указанных выше правил позволяет говорить о том, что договор заключен и влечет для сторон установленные им юридические последствия.

Законодательство Республики Беларусь допускает заключение хозяйственных договоров, как прямо предусмотренных нормативными правовыми актами (например, ГК регулирует заключение договоров купли-продажи, поставки, аренды, подряда, хранения, поручения, комиссии и пр.), так и договоров, хотя и не предусмотренных законодательством, но не противоречащих ему (например, агентский договор, договор кооперации, договор толинга и пр.).

Такие договоры в литературе называют «непоименованные», «безыменные».

На практике достаточно часто заключаются договоры, в которых содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законодательством (смешанные договоры). Согласно ст. 391 ГК к отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

Под функциями хозяйственного договора понимаются «предусмотренные или санкционированные законом регулятивные особенности его как юридического акта, благодаря которым регулируются соответствующие хозяйственные отношения сторон с учетом специфики конкретных обстоятельств». В юридической литературе выделяют следующие *функции хозяйственного договора*:

- регулятивную;
- координационную;
- охранительную (защитную).

Выделяют следующие виды хозяйственных договоров.

1. В зависимости от количества сторон:

а) односторонние договоры — договоры, в соответствии с которыми одна сторона имеет только права, а другая — только обязанности;

б) двусторонние - договоры, в соответствии с которыми каждая из сторон имеет по отношению к другой права и обязанности;

в) многосторонние - договоры, в которых участвует три и более сторон.

2. В зависимости от объема прав и обязанностей сторон:

а) односторонние;

б) двусторонние.

3. В зависимости от того, с какого момента договор считается заключенным:

а) реальные;

б) консенсуальные;

4. В зависимости от наличия встречного предоставления:

а) возмездные;

б) безвозмездные.

5. В зависимости от того, в чью пользу заключен договор:

а) в пользу сторон;

б) в пользу третьих лиц.

6. По уровню правового регулирования:

а) именные – закреплены ГК;

б) безымянные – не закреплены в ГК.

7. В зависимости от наличия риска наступления неблагоприятных последствий:

а) меновые – его исполнение не связано с обстоятельствами, которые могут не наступить в будущем (поставка);

б) рисковый – исполнение договора зависит от обстоятельств, которые наступят или не наступят в будущем (страхование).

8. По юридической значимости:

а) основные (главный);

б) придаточный.

9. В зависимости от степени завершенности договора:

а) предварительный;

б) окончательный.

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

Предварительный – соглашение о заключении договора в будущем. Предварительный договор заключается в той же форме, что и основной договор, содержит существенные условия договора, а также срок, в который должен быть заключен основной договор. Если срок заключения основного договора не указан, то такой договор должен быть заключен в течение года с момента заключения предварительного договора. Стороны, заключившие предварительный договор, основной договор заключить обязаны.

Особым видом договора является публичный договор. 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. Цена товаров, работ и услуг, а также иные условия договора устанавливаются одинаковыми для всех потребителей, за исключением случаев, предусмотренных законом. Отказ организации от публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары или услуги не допускается. Такой порядок действует, например, в розничной торговле.

Признаками публичного договора являются:

- 1) субъектный состав;
- 2) обязанность коммерческой организации заключить договор с каждым, кто к ней обратится.

В деятельности субъектов хозяйствования наиболее распространенными являются следующие виды договоров:

- *договор купли-продажи* — одна сторона (продавец) обязуется передать товар в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену);

- *договор поставки* — поставщик-продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется передать в обусловленный срок или сроки производимые или закупаемые им товары покупателю для использования в предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием;

- *договор розничной купли-продажи* — продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу, обязуется передать покупателю товар, предназначенный для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью;

- *договор контрактации* — производитель сельскохозяйственной продукции обязуется передать произведенную им сельскохозяйственную продукцию заготовителю — лицу, осуществляющему закупки такой продукции для переработки или продажи;

- *договор комиссии* — одна сторона (комиссионер) обязуется по поручению другой стороны (комитента) за вознаграждение совершить одну или несколько сделок от своего имени, но за счет комитента; агентский договор — одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические или иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала;

- *договор складского хранения* — товарный склад обязуется за вознаграждение хранить товары, переданные ему товаровладельцем, и возвратить эти товары в сохранности; договор перевозки — перевозчик обязуется доставить вверенный ему отправителем груз в пункт назначения и выдать его уполномоченному на получение лицу, а отправитель обязуется уплатить за перевозку груза установленную плату;

- *договор транспортной экспедиции* — одна сторона (экспедитор) обязуется за вознаграждение и за счет другой стороны (клиента — грузоотправителя или грузополучателя) выполнить или организовать выполнение определенных договором экспедиции услуг, связанных с перевозкой груза;

- *договор оказания услуг* (применяется в отношении консультационных, юридических, маркетинговых и других услуг) — исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги, а заказчик обязуется оплатить эти услуги;

договор аренды — арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение или пользование.

Вопрос 2. Условия и элементы договоров

По общему правилу условия хозяйственного договора определяются по усмотрению сторон в порядке и пределах, предусмотренных законодательством. Согласно ст. 392 Гражданского кодекса договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законодательством. Если после заключения и до прекращения действия договора принят акт законодательства, устанавливающий обязательные для сторон правила, причем эти правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то условия заключенного договора должны быть приведены в соответствие с законодательством, если последним не предусмотрено иное.

Таким образом, ГК закрепляет приоритет законодательства над договором. Если сторонами соответствующие изменения в договор не будут внесены, то хозяйственный суд по иску заинтересованной стороны своим решением утверждает необходимые изменения в договор с момента вступления в силу акта законодательства, устанавливающего обязательные для сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении договора.

Совокупность условий договора составляет **содержание договора**. Выделяют следующие условия договора:

1) *существенные условия договора* – условия о предмете договора; условия, которые законодательством отнесены к существенным; условия, которые определены в качестве существенных сторонами; условия, вытекающие из сущности договора данного вида.

Если не указаны существенные условия, договор считается не заключенным;

2) *обычные условия договора*. - условия, предусмотренные законом и вступающие в действие автоматически, независимо от указания их в договоре. Обычные условия – те условия, которые закреплены в диспозитивных нормах гражданского законодательства, при заключении договора стороны соглашались с этими условиями и обязуются их исполнять. Обычные условия можно не включать в договор, они не влияют на заключенность или не заключенность договора;

3) *случайные условия договора* – их в ГК нет, а их устанавливают сами стороны, они не влияют на заключенность договора, но если стороны их закрепили, то они приобретают статус существенных.

Хозяйственный договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Таким образом, существенные условия - это такие условия, отсутствие соглашения по которым в договоре свидетельствует об отсутствии самого договора как юридического факта.

Элементы (структура) хозяйственного договора - это разделы, пункты, из которых формируется непосредственный текст договора. Примерную структуру договора можно представить следующим образом:

- 1) преамбула - наименование и номер договора, место и дата подписания, стороны договора;
- 2) предмет договора;
- 3) цена договора;
- 4) сроки исполнения обязательств по договору;
- 5) права и обязанности сторон договора;
- 6) условия о расчетах и платежах;
- 7) гарантии по договору;
- 8) условия об ответственности сторон по договору (санкции, включающие уплату неустойки (штрафа, пени), взыскание процентов, убытков и т.п.);
- 9) основания освобождения от ответственности (форс-мажор);
- 10) условия об изменении и расторжении договора, в том числе в одностороннем порядке;
- 11) порядок разрешения споров и др.

Вопрос 3. Способы и порядок заключения договоров

Общие принципы гражданского права исключают возможность понуждения лица к принятию на себя обязательств, кроме случаев, определенных в законодательстве. На практике могут возникать вопросы, касающиеся определения границ свободы договора и обязанности заключить договор.

Частью третьей ст. 2 Гражданского кодекса РБ установлено, что участники гражданских правоотношений свободны приобретать и осуществлять своей волей и в своих интересах права и обязанности. Пунктом 1 статьи 391 ГК закреплен **принцип свободы договора**, согласно которому понуждение к заключению договора допускается только в случаях, когда обязанность заключить договор предусмотрена законодательными актами или добровольным обязательством.

Согласно нормам главы 28 ГК заключение договора подразумевает сочетание двух элементов - *оферты и акцепта*, которые свидетельствуют о намерении сторон заключить договор.

Лицо, направившее другому лицу оферту, считается связанным, т.е. в случае получения акцепта не может отказаться от заключения договора на условиях, указанных в оферте, до истечения ее срока (пункт 2 статьи 405 ГК). Лицо, направившее оферту, может до получения акцепта отказаться от заключения договора только посредством отзыва оферты, который может быть осуществлен, если это прямо указано в оферте либо вытекает из существа предложения или места, в котором оферта была сделана (ст. 406 ГК).

Лицо, получившее оферту, на основании ст. 408 ГК имеет право дать ответ о принятии оферты (акцепт), об отказе от оферты либо вообще не давать ответа (что считается отказом от оферты после истечения ее срока).

Иной порядок предусмотрен только для случаев, в которых заключение договора обязательно. К таким случаям в соответствии с частью 3 пункта 9 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 16.12.1999 N 16 «О применении норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, регулирующих заключение, изменение и расторжение договоров» относятся:

- заключение публичного договора (статья 396 ГК);
- заключение основного договора, предусмотренного предварительным договором (статья 399 ГК);
- заключение договора с лицом, выигравшим торги (статьи 417, 418 ГК);
- заключение договора поставки товаров для государственных нужд (статья 499 ГК);
- иные случаи, предусмотренные законодательством.

Статьей 407 ГК определено понятие *публичной оферты*, под которой понимается предложение, содержащее все существенные условия договора, из которого можно усмотреть волю лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется.

Реклама и иные предложения, адресованные неопределенному кругу лиц, рассматриваются как приглашение делать оферты, если иное прямо не указано в предложении.

Таким образом, в случае если коммерческой организацией неопределенному кругу лиц направлена публичная оферта, такая организация не вправе отказать в заключении договора лицу, акцептовавшему данную оферту, кроме случаев, когда договор не может быть заключен в связи с заключением договора с другим лицом, акцептовавшим оферту ранее.

Пунктом 1 статьи 396 ГК закреплены нормы о публичном договоре, устанавливающем для коммерческой организации 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.). Публичность договора может следовать из целей деятельности коммерческой организации, которые должны быть направлены на осуществление хозяйственных взаимоотношений с неограниченным кругом потребителей, и может быть закреплена как нормативными актами (например, частью 2 статьи 22 Банковского кодекса Республики Беларусь предусмотрено, что договоры, заключаемые банками и небанковскими кредитно-финансовыми

организациями с клиентами, являются публичными), так и учредительными документами коммерческих организаций. Например, если производственное предприятие осуществляет розничную торговлю своей продукцией, договор купли-продажи такой продукции будет являться публичным в силу прямого указания на это в статье 396 и пункте 2 статьи 462 ГК. В то же время деятельность по реализации своей продукции через третье лицо (например, по договорам комиссии) не создает для предприятия обязанности по продаже товаров в отношении каждого, кто к нему обратится.

Обязательность заключения договора (в том числе и публичного договора) и правомерность действий лица, уклоняющегося от его заключения, в соответствии с частью 1 пункта 4 статьи 415 ГК может установить только суд, куда другая сторона имеет право обратиться с требованием о понуждении к заключению договора.

Стоит отметить, что отказ от заключения договора в ряде случаев может быть признан неправомерным в рамках антимонопольного законодательства, в частности субъектам естественных монополий запрещено отказываться от заключения договора с отдельными потребителями на производство (реализацию) товаров в условиях естественных монополий при наличии у них возможности произвести (реализовать) такие товары (абзац 3 статьи 6 Закона Республики Беларусь от 16.12.2002 N 162-З «О естественных монополиях»).

Таким образом, обязательным условием возникновения у лица обязательств по заключению договора является совершение таким лицом оферты. Если лицо отказалось заключить договор после совершения публичной оферты либо при осуществлении деятельности, относящейся к публичным договорам, контрагент, которому необоснованно отказано в заключении договора, может обратиться в суд с требованием о понуждении к заключению договора. В остальных случаях, не относящихся к случаям, в которых заключение договора обязательно, лицо может на свое усмотрение вступать или не вступать в гражданско-правовые отношения с другими участниками гражданского оборота.

О заключении договора свидетельствует его подписание. Как правило, оно включает в себя:

- 1) собственноручную подпись полномочного представителя предприятия;
- 2) оттиск печати этой организации.

Отсутствие печати предприятия на договоре не делает договор автоматически недействительным. Решающее значение закон придает полномочиям лица, подписавшего договор.

Договор считается заключённым, если между сторонами в требуемой и надлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Договор считается заключённым в момент получения лицом, направившим оферту, её акцепта. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключённым с момента его регистрации.

Договор является важнейшим доказательством в хозяйственном или арбитражном суде в случае возникновения спора.

Вопрос 4. Основания и порядок изменения и расторжения договоров

Основания и порядок изменения хозяйственных договоров регулируется гл. 29 Гражданского кодекса Республики Беларусь. В частности ст. 420 определяет, что изменение или расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом и иными законодательными актами. Эта же статья кодекса определяет, что по требованию одной из сторон договор может быть изменён или расторгнут только по решению суда в следующих ситуациях: при существенном нарушении договора другой стороной и иных случаях, предусмотренных Настоящим Кодексом или иными законодательными актами. Данная статья также определяет, что такое существенные условия. Ими признаются действия одной из сторон, в результате которых другой стороне причиняется такой ущерб, в результате которого она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Также в ст. 420 кодекса указывается на то, что в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда это допускается законодательством или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или изменённым.

Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается, за исключением случаев, предусмотренных договором или законодательством.

I. Изменение или дополнение условий договора.

По общему правилу **одностороннее изменение или дополнение условий уже заключенного договора не допускается**. Все коррективы вносятся по соглашению сторон и оформляются письменно. В том же порядке оформляется и продление срока действия договора. Для договоров некоторых видов (например, аренды) договор пролонгируется автоматически; такая же ситуация возникает, если стороны договорились об этом в первоначальном договоре.

Если одна сторона возражает против изменения некоторых условий, договор должен быть исполнен на первоначальных условиях.

II. Соглашение о замене договора

Можно достигнуть **соглашения о замене ранее заключенного договора другим**, например замена договора займа договором купли-продажи. Новация основывается на аннулировании одного и возникновении другого обязательства между теми же лицами.

III. Изменение сторон по договору

Возможны следующие **способы перемены лиц**:

- *перевод долга;*
- *уступка требования.*

При использовании этих договоров во внешнеэкономических операциях необходимо помнить об Указе Президента Республики Беларусь от 27 марта

2008 г. № 178 «О порядке проведения и контроля внешнеторговых операций».

Перевод долга одним лицом (должником) на другое лицо *допускается только с согласия кредитора*. Основанием служит соглашение между первоначальным должником по договору и лицом, заступающим на его место в обязательстве (но не в договоре), выраженное в письменной форме.

Уступка требования означает, что прежний кредитор, которому должник должен выплатить свое обязательство, выбывает, а на его место заступает новое лицо. Согласие должника не требуется, он должен быть лишь проинформирован.

IV. Порядок расторжения договора.

Соглашение о расторжении договора оформляется протоколом или иным двусторонним документом.

В **соглашении** указываются:

- **какой договор** расторгается;
- **с какого момента** договор считается расторгнутым (*с момента заключения, на будущее и т.д.*);
- **причина**, по которой расторгается договор;
- **способы урегулирования между сторонами возникших проблем или окончания обязательств**, которые уже возникли между сторонами (*сроки и порядок возвращения авансовых платежей и т.д.*);
- **пункт о том**, что с момента вступления соглашения в силу **стороны теряют права требования** по заключенному ранее договору.

Если одна сторона **извещает другую о невозможности выполнения взятых на себя обязательств**, необходимо руководствоваться нормами законодательства об отказе стороны исполнить свои обязательства.

Вопрос 5. Недействительность договоров

Согласно Гражданскому кодексу Республики Беларусь сделкой признаются действия, направленные на установление, изменения или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Недействительная сделка – сделка, не соответствующая требованиям законодательных актов или совершенная с нарушением формы.

Следует отличать недействительность сделки от незаключенности договора – неуказания существенных условий, к примеру, несогласованность условий о предмете договора влечет его незаключенность, а не его недействительность. Незаключенным считается и договор, подписанный неуполномоченным лицом.

Недействительные сделки делятся на:

- 1) ничтожные;
- 2) оспоримые.

Требования о признании сделки **ничтожной** с применением последствий ее недействительности могут быть заявлены любым заинтересованным

лицом. Установить факт ничтожности сделки суд может и по собственной инициативе.

Ничтожные сделки бывают двух видов:

- 1) притворная;
- 2) мнимая.

Притворная сделка заключается с целью прикрыть другую сделку.

Трудность в признании сделки притворной заключается в отсутствии какой-либо доказательственной базы.

Представляется, притворная сделка, в большинстве случаев, заключается по соглашению сторон по предварительной договоренности.

К примеру, заключение договора на оказание каких-либо услуг. Выяснить, выполнялись ли в действительности услуги, либо отражены они лишь на «бумаге», не представляется возможным.

Более того, субъекты хозяйствования могут иметь «родственные» связи. К примеру, существовать в одной группе компаний. В этом случае обе стороны работают «в одну кассу», и не только не будут являться инициаторами заявления каких либо требований в суд, но и будут содействовать всяческому сокрытию нарушений законодательства.

И в том и в другом случае подписанный сторонами акт будет являться законным подтверждением выполнения услуг.

Важно помнить, что *недействительность основной сделки влечет недействительность сделок, заключенных на ее основе.*

К примеру, договор субаренды признается недействительным в связи с признанием таковым договора аренды, на основании которого он был заключен.

Рассмотрим подробнее недействительность сделок и их правовые последствия.

Начать следует с *несоблюдения формы сделки.*

Если в законодательных актах прямо указано, что несоблюдение простой письменной формы влечет ее недействительность, то такая сделка не влечет никаких правовых последствий.

При этом стороны обязаны вернуть все исполненное по сделке (либо возместить стоимость исполненного).

Общие последствия недействительности применяются к сделке, несоответствующей требованиям законодательства. Такая сделка признается ничтожной, если законодательным актом не установлено, что такая сделка оспорима.

В таких случаях применяется двусторонняя реституция. Сделку, несоответствующую требованиям законодательства следует отличать от запрещенной законодательством сделки.

Основное различие – недопущение двойной реституции. При наличии умысла у сторон все исполненное по такой сделке взыскивается в доход государства.

Ничтожной признается мнимая сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать юридические последствия. В этом случае стороны возвращают все исполненное по такой сделке.

Ничтожной считается и сделка, прикрывающая другую сделку, именуемая притворной.

Важно помнить, что к такой сделке применяются последствия прикрываемой сделки.

Оспоримыми сделками признаются сделки, совершенные юридическими лицами в противоречии с целью их деятельности и сделки, совершенные без специального разрешения (лицензии), если данный вид деятельности подлежит лицензированию. Такие сделки могут быть признаны судом недействительными с применением двойной реституции.

Оспоримыми являются сделки, совершенные: неуполномоченным лицом; совершенные под влиянием заблуждения. Однако следует помнить, что заблуждаться сторона может относительно природы сделки, тождества или таких качеств предмета, которые значительно снижают возможность его использования по назначению.

Оспоримая сделка, совершенная под влиянием обмана, угроз, насилия, при признании ее судом недействительной влечет двойную реституцию.

Оспоримыми являются и сделки, совершенные афилированными лицами либо в крупном размере с нарушением с нарушением требований Закона «О хозяйственных обществах».

Вопрос 6. Понятие, виды и значение договора купли-продажи в предпринимательской деятельности

По *договору купли-продажи* 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).

Товаром по договору купли-продажи могут быть любые вещи с соблюдением правил статьи 129 Гражданского кодекса.

Договор может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законодательством или не вытекает из характера товара.

Условие договора купли-продажи о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара.

Продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи.

Срок исполнения продавцом обязанности передать товар покупателю определяется договором купли-продажи, а если договор не позволяет

определить этот срок, - в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 295 ГК Республики Беларусь.

Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, обязанность продавца передать товар покупателю считается исполненной в момент:

1) вручения товара покупателю или указанному им лицу, если договором предусмотрена обязанность продавца по доставке товара;

2) предоставления товара в распоряжение покупателя, если товар должен быть передан покупателю или указанному им лицу в месте нахождения товара.

Количество товара, подлежащего передаче покупателю, предусматривается договором купли-продажи в соответствующих единицах измерения или в денежном выражении. Условие о количестве товара может быть согласовано путем установления в договоре порядка его определения.

Если по договору купли-продажи передаче подлежат товары в определенном соотношении по видам, моделям, размерам, цветам и иным признакам (ассортимент), продавец обязан передать покупателю товары в *ассортименте*, согласованном сторонами.

Продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. При продаже товара по образцу и (или) по описанию продавец обязан передать покупателю товар, который соответствует образцу и (или) описанию.

Гарантийный срок начинает течь с момента передачи товаров покупателю (статья 428), если иное не предусмотрено законодательством или договором купли-продажи.

Законодательством или другими обязательными правилами может быть определен срок, по истечении которого товар считается не пригодным для использования по назначению (срок годности).

Срок годности определяется периодом времени, исчисляемым со дня (времени) изготовления товара, в течение которого он пригоден к использованию, либо датой, до наступления которой товар пригоден к использованию.

Покупатель обязан оплатить товар по *цене*, предусмотренной договором купли-продажи (если иное не предусмотрено законодательством), либо, если она договором не предусмотрена и не может быть определена исходя из его условий, - по цене, определяемой в соответствии с пунктом 3 статьи 394 Гражданского кодекса, а также совершить за свой счет действия, которые в соответствии с законодательством, договором или обычно предъявляемыми требованиями необходимы для осуществления платежа.

Когда цена установлена в зависимости от веса товара, она определяется по весу нетто, если иное не предусмотрено договором купли-продажи.

Покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено Гражданским Кодексом, иными актами законодательства или договором купли-продажи либо не вытекает из существа обязательства.

По договору *розничной купли-продажи* продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу, либо лицо, осуществляющее ремесленную деятельность или реализацию товаров на рынках или в иных установленных местными исполнительными и распорядительными органами местах, в том числе разовую реализацию, обязуется передать покупателю товар, предназначенный для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью.

Договор розничной купли-продажи является публичным договором (статья 396).

К отношениям по договору розничной купли-продажи с участием покупателя-гражданина, не урегулированным Гражданским кодексом, применяется законодательство о защите прав потребителей.

Если иное не предусмотрено законодательством или договором розничной купли-продажи, в том числе условиями формуляров или иных стандартных форм, к которым присоединяется покупатель (статья 398), договор розничной купли-продажи считается заключенным в надлежащей форме с момента выдачи продавцом покупателю кассового или товарного чека либо иного документа, подтверждающего оплату товара. Отсутствие у покупателя указанных документов не лишает его возможности ссылаться на свидетельские показания в подтверждение факта заключения договора и его условий.

Предложение товара в его рекламе, каталогах и описаниях товаров, обращенных к неопределенному кругу лиц, признается *публичной офертой* (пункт 2 статьи 407), если оно содержит все существенные условия договора розничной купли-продажи.

Договор розничной купли-продажи может быть заключен на основании ознакомления покупателя с образцом товара (его описанием, каталогом товаров и т.п.), предложенным продавцом. Если иное не предусмотрено законодательством или договором, договор розничной купли-продажи товара по образцу считается исполненным с момента доставки товара в место, указанное в договоре, а если место передачи товара договором не определено, - с момента доставки товара покупателю по месту жительства гражданина или месту нахождения юридического лица.

В случаях, когда *продажа товаров производится с использованием автоматов*, владелец автоматов обязан довести до покупателей информацию о продавце товаров путем помещения ее на автомате или предоставления покупателям иным способом сведений о наименовании (фирменном наименовании) продавца, месте его нахождения, режиме работы, а также о действиях, которые необходимо совершить покупателю для получения товара. Договор розничной купли-продажи с использованием автоматов считается заключенным с момента совершения покупателем действий, необходимых для получения товара.

Вопрос 7. Понятие, виды и значение договора аренды в предпринимательской деятельности

Особенности отдельных видов договора аренды рассматриваются в главе 34 (параграфы 1-6) Гражданского кодекса Республики Беларусь. Рассмотрим основные положения, касающиеся договора аренды и его применения в предпринимательской деятельности.

По *договору аренды* (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, их части, определенные сторонами в договоре, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду.

Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца.

Законодательством могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законодательством, договор по истечении предельного срока прекращается.

В соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем требованиям законодательства и условиям договора аренды, а также назначению такого имущества. Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором.

Действующим законодательством предусматривается, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (*арендную плату*).

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются в соответствии с договором аренды. В случаях, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- 3) предоставления арендатором определенных услуг;
- 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Разновидностью договора аренды выступает *договор проката*.

По договору проката арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.

Имущество, предоставленное по договору проката, используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства. Договор проката заключается в письменной форме. Договор проката является публичным договором (статья 396).

Договор проката заключается на срок до одного года.

Арендная плата по договору проката устанавливается в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.

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.

По *договору аренды транспортного средства без экипажа* арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации.

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. Указанные правила применяются к аренде части капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места, если иное не предусмотрено законодательством.

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.

Согласно статье 636 Гражданского кодекса Республики Беларусь, 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).

Договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что выбор продавца (поставщика) и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем (лизингодателем).

Арендатор (лизингополучатель) может выступить в качестве продавца (поставщика) имущества, передаваемого ему в качестве предмета договора финансовой аренды.

Предметом договора финансовой аренды могут быть любые непотребляемые вещи, кроме земельных участков и других природных объектов.

Вопрос 8. Понятие, виды и значение договора подряда в предпринимательской деятельности

Формы и виды договора подряда, используемые в Республике Беларусь, рассматриваются в главе 37 (параграфы 1-5) Гражданского кодекса.

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.

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

В договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы. По согласованию между сторонами в договоре могут быть предусмотрены также сроки начала и завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки).

В договоре подряда указываются цена подлежащей выполнению работы или способы ее определения. При отсутствии в договоре таких указаний цена определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 394 настоящего Кодекса исходя из обычно применяемых за аналогичные работы цен с учетом необходимых расходов, понесенных сторонами.

Цена в договоре подряда включает компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение.

Цена работы может быть определена путем составления сметы. Цена работы (смета) может быть твердой или приблизительной. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой.

Разновидностями договора подряда являются:

- *договор бытового подряда;*
- *договор строительного подряда;*
- *договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ;*
- *договор на выполнение научно-исследовательских работ.*

По договору бытового подряда подрядчик, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется выполнить по заданию гражданина (заказчика) определенную работу, предназначенную для удовлетворения личных, домашних, семейных потребностей заказчика, а заказчик обязуется принять и оплатить работу. Договор бытового подряда является публичным договором (статья 396). К отношениям по договору бытового подряда применяется законодательство о защите прав потребителей.

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. Договор

строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию капитального строения (здания, сооружения) или иного объекта, а также на выполнение строительных и иных специальных монтажных работ.

По договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ подрядчик (проектировщик, изыскатель) обязуется по заданию заказчика разработать проектно-сметную документацию и (или) выполнить изыскательские работы, а заказчик обязуется принять и оплатить их результат.

По договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ подрядчик обязан:

1) выполнять работы в соответствии с исходными данными на проектирование и договором;

2) согласовывать готовую проектно-сметную документацию с заказчиком, а при необходимости вместе с заказчиком - с компетентными государственными органами и органами местного управления и самоуправления;

3) передать заказчику готовую проектно-сметную документацию и результаты изыскательских работ.

Подрядчик не вправе передавать проектно-сметную документацию третьим лицам без согласия заказчика.

По договору на выполнение научно-исследовательских работ одна сторона (исполнитель) обязуется провести обусловленные техническим заданием заказчика научные исследования, а по договору на выполнение опытно-конструкторских и технологических работ - разработать образец нового изделия, конструкторскую документацию на него или новую технологию, а другая сторона (заказчик) обязуется принять работу и оплатить ее.

Договор с исполнителем может охватывать как весь цикл проведения исследования, разработки и изготовления образцов, так и отдельные его этапы (элементы).

Исполнитель обязан провести научные исследования лично. Он вправе привлекать к исполнению договора на выполнение научно-исследовательских работ третьих лиц только с согласия заказчика.

Стороны в договорах на выполнение научно-исследовательских работ, опытно-конструкторских и технологических работ имеют право использовать результаты работ, в том числе способные к правовой охране, в пределах и на условиях, предусмотренных договором.

Вопрос 9. Понятие, виды и значение посреднических договоров в предпринимательской деятельности

К посредническим договорам в Республике Беларусь относятся *договор комиссии и договор поручения*.

Рассмотрим сущность и особенности применения указанных договоров в предпринимательской деятельности субъектов хозяйствования Республики Беларусь.

По договору поручения одна сторона (поверенный) обязуется совершить от имени и за счет другой стороны (доверителя) определенные юридические действия. Права и обязанности по сделке, совершенной поверенным, возникают непосредственно у доверителя.

Договор поручения может быть заключен с указанием срока, в течение которого поверенный вправе действовать от имени доверителя, или без такого указания.

Доверитель обязан уплатить поверенному вознаграждение, если это предусмотрено законодательством или договором поручения.

Поверенный обязан:

1) лично исполнять данное ему поручение, за исключением случаев, указанных в статье 866 Гражданского кодекса;

2) сообщать доверителю по его требованию все сведения о ходе исполнения поручения;

3) передавать доверителю без промедления все полученное по сделкам, совершенным во исполнение поручения;

4) по исполнении поручения или при прекращении договора поручения до его исполнения без промедления возвратить доверителю доверенность, срок действия которой не истек, и представить отчет с приложением оправдательных документов, если это требуется по условиям договора или характеру поручения.

Доверитель обязан:

1) выдать поверенному доверенность (доверенности) на совершение юридических действий, предусмотренных договором поручения, за исключением случаев, предусмотренных частью второй пункта 1 статьи 183 Гражданского кодекса;

2) возмещать поверенному понесенные издержки, а также обеспечивать поверенного средствами, необходимыми для исполнения поручения;

3) без промедления принять от поверенного все исполненное им в соответствии с договором поручения;

4) уплатить поверенному вознаграждение, если в соответствии со статьей 862 Гражданского кодекса договор поручения является возмездным.

Договор поручения прекращается вследствие:

1) отмены поручения доверителем;

2) отказа поверенного;

3) смерти доверителя или поверенного, объявления кого-либо из них умершим, признания недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим.

Согласно Гражданскому кодексу Республики Беларусь по *договору комиссии* одна сторона (комиссионер) обязуется по поручению другой стороны (комитента) за вознаграждение совершить одну или несколько сделок от своего имени, но за счет комитента.

Договор комиссии может быть заключен на определенный срок или без указания срока его действия, с указанием или без указания территории его исполнения, с обязательством комитента не предоставлять третьим лицам право совершать в его интересах и за его счет сделки, совершение которых поручено комиссионеру, или без такого обязательства, с условиями или без условий относительно ассортимента товаров, являющихся предметом комиссии.

Комитент обязан уплатить комиссионеру вознаграждение, а в случае, если комиссионер принял на себя ручательство за исполнение сделки третьим лицом (делькредере), - также дополнительное вознаграждение в размере и порядке, установленных в договоре комиссии.

Если договором размер вознаграждения или порядок его уплаты не предусмотрен и размер вознаграждения не может быть определен исходя из условий договора, вознаграждение уплачивается после исполнения договора комиссии в размере, определяемом в соответствии с пунктом 3 статьи 394 Гражданского кодекса.

Принятое на себя поручение комиссионер обязан исполнить на наиболее выгодных для комитента условиях в соответствии с указаниями комитента, а при отсутствии в договоре комиссии таких указаний - в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями.

Вещи, поступившие к комиссионеру от комитента либо приобретенные комиссионером за счет комитента, являются собственностью последнего. Комиссионер вправе в соответствии со статьей 340 Гражданского кодекса удерживать находящиеся у него вещи, которые подлежат передаче комитенту либо лицу, указанному комитентом, в обеспечение своих требований по договору комиссии.

Договор комиссии прекращается вследствие:

- 1) отказа комитента от исполнения договора;
- 2) отказа комиссионера от исполнения договора в случаях, предусмотренных законодательством или договором;
- 3) смерти комиссионера, объявления его умершим, признания недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим;
- 4) признания индивидуального предпринимателя, являющегося комиссионером, экономически несостоятельным (банкротом).

В случае объявления комиссионера экономически несостоятельным (банкротом) его права и обязанности по сделкам, заключенным им для комитента во исполнение указания последнего, переходят к комитенту.