Федеральное агентство по образованию

Государственное образовательное учреждение

высшего профессионального образования

«Кемеровский государственный университет»

Юридический факультет (ОДО)

Заочная форма обучения

**Контрольная работа**

по дисциплине: Гражданское право (часть вторая)

Вариант 3

**Выполнил:**

студент III курса

категория: II высшее

специальность: «юриспруденция»

Воросов Виктор Александрович

**Проверил:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Кемерово 2009

**Содержание**

1. Понятие и общая характеристика обязательств из односторонних действий;

2. Публичное обещание награды: понятие и признаки, условия возникновения и содержание обязательств;

3. Публичный конкурс: понятие и признаки, условия возникновения и содержание обязательств. Изменение условий и отмена публичного конкурса.

4. Решение задачи.

5. Сравнительная характеристика договоров социального найма и коммерческого найма.

Список литературы.

**1. Понятие и общая характеристика обязательств из односторонних действий**

Наряду с договорами в качестве оснований возникновения обязательств могут выступать и односторонние действия, в качестве которых могут выступать как односторонние сделки, так и другие юридические действия (например, обещание награды). В результате таких действий обязанным становится только то лицо, которое выразило волю на совершение этих действий. Другие лица могут приобретать лишь определенные права, но не обязанности.

Для реализации обязанностей, составляющих содержание рассматриваемых обязательств, необходимы не только односторонние сделки, но и дополнительные юридические факты. Ясно, например, что требовать выплаты вознаграждения за представление пропавшего предмета возможно лишь при его обнаружении и доставлении владельцу. Поэтому в полном объеме такие обязательства порождаются совокупностью юридических фактов - несколькими последовательно совершаемыми односторонними сделками, центральное место среди которых занимает "первоначальная сделка", определяющая содержание обязательства [[1]](#footnote-1). При этом заключенная в ней обязанность реализуется при условии совершения других действий (сделок) иными лицами. Следовательно, такая односторонняя сделка должна быть отнесена к числу условных сделок, совершаемых под отлагательным условием (п. 1 ст. 157 ГК).

Обязательства из односторонних действий (публичное обещание награды, публичный конкурс, проведение игр) обладают рядом общих и особенных черт. В каждом из них с инициативой выступает субъект, который заинтересован в совершении определенных действий со стороны "отозвавшегося" лица (предоставление информации, наиболее ценного технического решения или гуманитарного проекта, предоставление денежных средств в качестве платы за возможность участвовать в игре), которое, в свою очередь, имеет основания рассчитывать на получение материального вознаграждения. Специфика правового регулирования каждого из вариантов определяется экономической сущностью интереса, его общественной оценкой и необходимостью защиты слабейшей стороны.

В числе предусмотренных действующим ГК обязательств из односторонних действий видное место занимают обязательства из публичного обещания награды и из публичного конкурса. Указанные обязательства роднит то, что и в том и в другом случае лицо принимает на себя обязанность уплатить награду за достижение обусловленного результата тому, кем он будет достигнут. Однако награда может быть обещана за достижение результата двоякого рода. Одно дело — написание на заданную тему художественного произведения, разработка концепции повышения эффективности производства и т. д. Такие результаты могут быть достигнуты разными лицами независимо друг от друга. При этом, что не менее важно, существует объективная возможность их сопоставления по тем или иным параметрам с целью определения лучшего. Иначе обстоит дело с единственными в своем роде результатами, которые поддаются лишь однократному достижению либо могут быть достигнуты несколькими лицами одновременно при условии, что сами результаты абсолютно несопоставимы между собой. Так, отыскать утерянную вещь может лишь одно лицо, нельзя сделать это лучше или хуже. Сообщить необходимые сведения, напротив, может любой, кому они по тем или иным причинам стали известны. Если таких лиц окажется несколько и невозможно установить, кто совершил соответствующее действие первым, каждое из этих лиц вправе претендовать на часть объявленной награды независимо от полноты и иных качеств сообщенных им сведений. Таким образом, необходимо различать публичное обещание награды как родовое понятие и публичный конкурс как его разновидность. Обязательство, порождаемое последним, обусловлено достижением не просто желательного, а такого результата, который окажется лучшим среди достигнутых.

**2. Публичное обещание награды: понятие и признаки, условия возникновения и содержание обязательств**

Лицо, публично объявившее о выплате денежного вознаграждения (или о выдаче иной награды) тому, кто совершит указанное в объявлении правомерное действие в установленный в нем срок, обязано выплатить обещанную награду любому, кто совершил соответствующее действие (п. 1 ст. 1055 ГК).

Объявление "призвавшего" о заинтересованности в совершении определенных действий и обещание награды являются предпосылкой возникновения правоотношения. Лишь после того как "отозвавшийся" совершит предусмотренные в объявлении действия, у него возникает право требования в отношении "призвавшего" по поводу выплаты обещанного вознаграждения. Таким образом, "отозвавшийся" выступает в качестве кредитора, а "призвавший" - в качестве должника.

Обещание вознаграждения должно быть выражено публично с обязательной идентификацией "призвавшего". Вид и размер вознаграждения могут быть не указаны: в случае возникновения правоотношения размер определяется соглашением сторон, а в случае спора - в судебном порядке (п. 3 ст. 1055 ГК).

Вознаграждение может быть обещано только за совершение "отозвавшимся" лицом правомерных действий (так, недопустимо обещание награды за поджог соседского сарая).

Срок действительности обещания может быть определен непосредственно в объявлении. В иных случаях срок предполагается разумным, т.е. соответствующим сроку объективной заинтересованности "призвавшего" в совершении обусловленных действий со стороны потенциальных "отозвавшихся" лиц. Если срок действительности обещания не объявлен, "призвавший" вправе отказаться от данного обещания (отказ должен быть выражен в той же форме, что и объявление о награде), кроме случаев, когда в самом объявлении прямо или косвенно предусмотрена недопустимость отказа либо к моменту объявления об отказе уже имело место совершение обусловленных действий со стороны "отозвавшегося" лица. В иных случаях отмена публичного обещания награды допускается, но она не освобождает "призвавшего" от возмещения расходов, понесенных "отозвавшимся" лицом (лицами) в связи с совершением обусловленных действий в пределах размера обещанной награды (ст. 1056 ГК).

Обещание награды неперсонифицировано, т.е. обращено к любому лицу, которое совершит обусловленные действия. Исключение составляют:

а) лица, которые своим противоправным поведением создали предпосылки для публичного обещания награды - так, не могут претендовать на получение вознаграждения лица, похитившие объявленные в розыск вещи, в том числе с целью получения награды;

б) лица, нашедшие объявленную в розыск вещь и нарушившие правила норм ГК о находке, т.е. не заявившие о находке или утаившие найденную вещь;

в) должностные лица, для которых действия, обусловленные в объявлении "призвавшего", являются служебной обязанностью.

"Отозвавшийся" вправе требовать вознаграждение независимо от того, знал ли он об обещании награды в момент совершения обусловленных действий (ср. п. 4 ст. 1055 ГК).

"Отозвавшийся" несет риск несоответствия "призвавшего", т.е. когда в действительности объявление о награде не было сделано указанным в нем лицом. Поэтому "отозвавшемуся" лицу предоставлено право требовать письменного подтверждения обещания.

Поскольку обещание награды является публичным и неперсонифицированным, возможны варианты, когда не одно, а несколько лиц выступают в качестве "отозвавшихся". В этом случае правом на получение награды обладает тот из "отозвавшихся", который совершил обусловленные действия первым (абз. 1 п. 5 ст. 1055 ГК).

Когда установить приоритет среди "отозвавшихся" не представляется возможным, а также когда действия совершены несколькими "отозвавшимися" одновременно, награда делится между ними поровну или согласно заключенному между ними соглашению. При этом если один из "одновременно отозвавшихся" получает обещанное вознаграждение в полном размере, остальные "одновременно отозвавшиеся" должны обладать в отношении него правом требования в размере причитающихся им долей.

Не меньшее значение имеет вопрос о соответствии действий, фактически совершенных "отозвавшимся" лицом, действиям, которые были обусловлены "призвавшим" лицом в объявлении. Зачастую в публичном объявлении необходимые для "призвавшего" действия обозначаются поверхностно или двусмысленно, тем самым создавая условия для возможного толкования. В подобных случаях можно говорить о двойственном представлении о смысле и характере обусловленных действий: субъективное представление со стороны "отозвавшегося" и объективное представление - те действия, которые имел в виду "призвавший", публично обещая награду. Если из публичного объявления "призвавшего" лица не представляется возможным определить оригинальный смысл и характер обусловленных действий, то соответствие совершенных "отозвавшимся" лицом действий требованиям, содержащимся в объявлении, определяется "призвавшим". В случае спора проблема соответствия совершенных действий разрешается в судебном порядке.

**3. Публичный конкурс: понятие и признаки, условия возникновения и содержание обязательств. Изменение условий и отмена публичного конкурса.**

1. Понятие обязательства из публичного конкурса

Публичный конкурс представляет собой публичное обещание награды со стороны "призвавшего" лица (выступающего в качестве организатора конкурса) для того из "отозвавшихся лиц", чей результат обусловленных действий окажется наилучшим в соответствии с заранее определенными критериями оценки (п. 1 ст. 1057 ГК).

Таким образом, одно из отличий публичного конкурса от публичного обещания награды заключается в изначально заданной состязательности - требовать выдачи награды (т.е. выступать в качестве кредитора) может не любой "отозвавшийся", представивший обусловленный результат, а лишь тот из "отозвавшихся", чей результат признан наилучшим.

Публичный конкурс отличается также большей степенью формализации. Объявление о публичном конкурсе должно содержать необходимый перечень условий:

- существо задания;

- критерии и порядок оценки результатов;

- место, сроки и порядок представления результатов;

- размер и форму вознаграждения;

- порядок и сроки объявления результатов конкурса (п. 4 ст. 1057 ГК).

Публичный конкурс должен быть направлен на достижение общественно-полезных целей. Иначе говоря, не только результат, признанный наилучшим, но и организация конкурса и вся совокупность действий, совершенных "отозвавшимися" лицами с целью достижения обусловленного результата, должны быть подчинены решению гуманитарных или научно-технических задач, имеющих общественное значение.

Приглашение к конкурсу может быть обращено к различному по объему кругу лиц. В зависимости от объема конкурсы следует классифицировать на открытые, ограниченные и закрытые.

Открытый конкурс предполагает обращение "призвавшего" ко всем желающим путем объявления в средствах массовой информации.

Ограниченный конкурс предполагает обращение ко всем желающим, но к ограниченной категории лиц (например, подростки определенного года рождения, люди одной профессии и т.п.), также путем объявления в средствах массовой информации.

Закрытый конкурс предполагает персонификацию - "призвавший" направляет предложение принять участие в конкурсе им же определенным лицам.

Законодатель устанавливает возможность проведения предварительной квалификации участников лишь в связи с вариантом открытого конкурса (абз. 2 п. 3 ст. 1057 ГК). Однако такого рода организационно-технические мероприятия со стороны "призвавшего" вполне допустимы при использовании вариантов ограниченного и закрытого конкурсов. Главное, чтобы предварительная квалификация и ее порядок были заранее обусловлены "призвавшим" лицом в объявлении.

Следует отметить, что сам по себе публичный конкурс не является коммерческим мероприятием со стороны "призвавшего". Но конкурс вполне может рассматриваться как способ содействия коммерческой деятельности (в случае сопровождения конкурса рекламой организатора или его спонсоров) или как предпосылка коммерческой деятельности в случае, если в условиях конкурса содержится обязательство "призвавшего" заключить с победителем из числа "отозвавшихся" лиц договор об использовании результата конкурса.

Решение о выплате награды должно быть вынесено и сообщено участникам конкурса в порядке и в сроки, установленные объявлением о конкурсе. В ином случае у участников конкурса есть основание рассматривать действия "призвавшего" лица как нарушающие их права и требовать возмещения причиненных убытков. Однако вынесенное решение о выплате награды не обязательно должно быть безусловным. Например, если условиями конкурса предусмотрено несколько степеней награды, высшая степень по решению жюри может вообще не присуждаться.

Определением победителя и выплатой награды данное правоотношение, как правило, не заканчивается. Результаты представленных на конкурс работ, помимо того что они являлись предметами конкурсного состязания, могут иметь товарную ценность (или при отсутствии объективной товарной стоимости иметь эстетическую ценность для автора данной работы). Таким образом, отношения по поводу результатов работ продолжают иметь место. В связи с этим наиболее разумным является максимально подробное определение прав и обязанностей сторон по поводу результатов работ в самих условиях конкурса.

Если же такое определение отсутствует, действуют следующие правила. "Призвавшее" лицо обязано возвратить участникам конкурса работы, не удостоенные награды, если иное не вытекает из характера выполненной работы. Когда в качестве предмета публичного конкурса объявляется произведение науки, литературы или искусства, "призвавший" приобретает преимущественное право на заключение с "отозвавшимся" автором произведения, удостоенного награды, договора об использовании произведения с выплатой автору соответствующего вознаграждения.

Ситуации, связанные с отменой публичного конкурса или изменением его условий "призвавшим" лицом, неизбежно влекут ущемление интересов "отозвавшихся" лиц. Поэтому действия организатора конкурса в этом направлении строго регламентированы. Во-первых, заявление "призвавшего" лица об изменении условий или отмене конкурса допускается только в течение первой половины срока, установленного для представления работ (информация о сроке обязательно должна содержаться в объявлении о публичном конкурсе). Во-вторых, извещение об изменении условий конкурса должно быть сделано тем же способом, каким конкурс был объявлен, т.е. в зависимости от разновидности конкурса "призвавший" должен использовать тот же вариант оповещения потенциальных "отозвавшихся", что был применен при объявлении конкурса и обещании награды.

Если два вышеназванных условия не соблюдены "призвавшим" лицом, публичный конкурс не может быть отменен, а его условия изменены. "Призвавшее" лицо обязано выплатить награду тем из "отозвавшихся" лиц, чьи работы соответствуют первоначально объявленным условиям конкурса.

Если изменение условий конкурса или его отмена имели место с соблюдением необходимых требований по сроку и способу оповещения, то и в этом случае "призвавшее" лицо должно возместить расходы "отозвавшихся" лиц, возникшие в связи с выполнением обусловленной работы до того, как данным лицам стало известно (или должно было стать известно) об изменении условий конкурса и его отмене.

"Призвавшее" лицо освобождается от обязанности возмещения расходов "отозвавшихся", если докажет, что представленная работа была выполнена не в связи с конкурсом либо заведомо не соответствовала условиям конкурса.

**4. Представьте подробное и обоснованное ссылками на нормы права решение задачи**

Супруги Никитины продали бревенчатый дом в поселке Ивантеевка супругам Печатниковым. Печатниковы заселились в дом. Факт государственной регистрации договора продажи решено было отметить в проданном доме. Во время приготовления праздничного ужина произошло короткое замыкание в электропроводке. Вспыхнул пожар и дом сгорел. Дом был застрахован на имя супругов Никитиных.

Супруги Печатниковы подали в суд заявление, в котором указали, что купленный дом сгорел еще до регистрации права собственности и подписания передаточного акта, а поэтому они просили признать договор незаключенным. Никитины утверждали в суде, что договор заключен и зарегистрирован, Печатниковы фактически вступили во владение домом, а потому риск случайной гибели дома на них перешел.

*Решите спор.*

При продаже дома Никитины (продавец) и Печатниковы (покупатель) должны произвести государственную регистрацию договора продажи, государственную регистрацию перехода права собственности, стороны так же должны подписать передаточный акт или иной документ о передаче недвижимости (ст.551 п.1; ст. 556 п.1; ст. 558 п.2 ГК РФ).

Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости. До государственной регистрации перехода права собственности покупатель (Печатниковы) по договору продажи недвижимости, исполненному сторонами, не вправе распоряжаться данным имуществом (бревенчатым домом), поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом (Никитиными). После передачи недвижимого имущества покупателю (Печатниковым), но до государственной регистрации перехода права собственности продавец (Никитины) также не вправе им распоряжаться, поскольку указанное имущество служит предметом исполненного продавцом обязательства, возникшего из договора продажи, а покупатель является его законным владельцем. Никитины не должны были передавать ключи от дома до передачи денег и подписания документа о передаче недвижимости.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество (ст. 556 п.1 ГК РФ).

Согласно ст.551 п.2 ГК РФ, исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. Т.е. Никитины вправе обратиться в страховую компанию для получения выплаты по риску пожар.

В результате, суд признает договор продажи недействительным, и владельцами дома будут Никитины. За которыми сохранится право обратиться в страховую компанию для возмещения убытков за сгоревший дом.

**5. Сравнительная характеристика договоров социального найма и коммерческого найма**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| признак | договор социального найма | договор коммерческого найма |
| 1.срок действия договора | без установления срока его действия | не более 5 лет (но может быть продлён) |
| 2.форма договора | письменная форма, подается в Управление Департамента жилищной политики и жилищного фонда | письменная форма, путем достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора |
| 3.размер оплаты | есть право на получение субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг | 100% оплата, при этом плата за сам наём выше |
| 4.собственник | Государственная или муниципальная собственность | Чаще индивидуальный жилищный фонд |
| 5.размер жилого помещения | 18 кв. метров площади жилого помещения на человека (для инвалида возможно в 2 раза больше) | не ограничен нормой предоставления |
| 6.объект договора найма жилого помещения | изолированное жилое помещение *благоустроенное* (применительно к условиям данного населенного пункта) | изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания: квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома |
| 7.кто имеет право проживать в помещении | члены семьи (должны быть указаны в договоре), прочие лица вселяются с разрешения наймодателя | постоянно проживающие с нанимателем лица (кроме членов семьи нанимателя могут быть и другие лица, не входящие в состав семьи нанимателя, при этом они должны быть указаны в договоре) |
| 8.ответственность за нарушение условий договора | несут все члены семьи | наниматель отвечает за всех лиц, проживающих с ним |
| 9.обмен жилого помещения | возможен в соответствии со ст.72,73,74,75 ЖК РФ | нет |

**Список литературы**

Нормативно-правовые и судебные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. 17.07.2009) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410; 2009. № 29. Ст. 3582.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. 27.09.2009) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14; 2009. № 39. Ст. 4542.
3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. 17.07.2009) // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594; РГ. 2009. 22 июля. № 133.
4. Федеральный закон РФ от 11.11.2003 № 138-ФЗ «О лотереях» (ред. 23.07.2008) //СЗ РФ. 2003. № 46 (ч. 1). Ст. 4434; 2008. № 30 (ч. 2). Ст. 3616.
5. Федеральный закон от 29.12.2006 № 244-ФЗ «О государственном регулировании деятельности по организации и проведению азартных игр и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. 24.07.2009) // СЗ РФ. 2007. № 1(часть1). Ст. 7; 2009. № 30. Ст. 3737.
6. Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав па недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 22.11.2006) // СЗ РФ. 1998. № 8. Ст. 963; 2006. № 48. Ст. 5038.
7. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» // СЗ РФ. 2005. № 22. Ст. 2126.
8. Приказ Минюста РФ от 06.08.2001 № 233 (ред. от 24.12.2004) «Об утверждении инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения» // Российская газета.2001. 22 августа. № 162.
9. Определение Конституционного Суда РФ от 16.12.2002 № 282-О «О прекращении производства по делу о проверке конституционности ст. 1062 ГК РФ в связи с жалобой КАБ «Банк Сосьете Женераль Восток»» // СЗ РФ. 2002, № 52 (2 ч.), ст. 5291; Вестник Конституционного Суда РФ. 2003. № 1.
10. Постановление Пленумов ВАС РФ и Верховного суда РФ от 08.10.1998 № 13/14 «О практике применения положений ГК РФ о процентах за пользование чужими денежными средствами» (ред. 04.12.2000) // Вестник ВАС РФ. 1998. №11; 2001. № 3.
11. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». // Вестник ВАС. 1998. № 10.
12. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 1; Хозяйство и право. 1998. № 4.

Литература:

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут. 2002.
2. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга пятая. Том 2: Договоры о банковском вкладе, банковском счете; банковские расчеты. Конкурс, договоры об играх и пари. - М.: Статут, 2006.
3. Брагинский М.И. Комментарий к гл. 56-58 ГК РФ / в кн. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (часть вторая). / под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. - М.: МЦФЭР. 1996.
4. Борисенко А. Жилая недвижимость как объект купли-продажи. // Законность. 2004. № 2.
5. Грудцына Л.Ю. Заключение, изменение и расторжение договора социального найма жилого помещения // Адвокат. 2005. № 11.
6. Михеева Л.Ю. Система прав граждан на жилые помещения в свете реформы жилищного законодательства // СПС КонсультантПлюс,
7. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ /под ред. П.В. Крашенинникова. – М., Статут, 2005.
8. Кузнецов Д.В. Правовое регулирование и проведение публичного конкурса. // Право и экономика. 2003. № 10.
9. Рожкова М.А. Юридические факты в гражданском праве // Хозяйство и право. 2006. № 7 (Приложение).
10. Савина С.В. Договор о проведении конкурса и юридический статус специализированной организации // Право и экономика. 2006. № 3.
11. Спектор Е.И. Правовое регулирование алеаторных сделок. // Право и экономика. 2005. № 8.
12. Ходыкин Р. Публичный конкурс – односторонняя сделка // Хозяйство и право. 2001. № 7.
13. Шешко Г.Ф. Договоры жилищного найма: обязанности нанимателя, ответственность // Жилищное право. 2009. № 8.
14. Эрделевский А. Публичный конкурс. // Законность. 2000. № 8.
15. Эрделевский А. Существенные условия договора купли-продажи жилого помещения. (Подготовлен для Системы КонсультантПлюс, 2005)
1. Иоффе О.С. Обязательственное право. С. 779. [↑](#footnote-ref-1)