КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА

по курсу «Гражданское право»

по теме

**Содержание**

1. Залог и удержание как способы обеспечения исполнения обязательств: сравнительный анализ

2. Гражданско-правовая ответственность: понятие, виды и формы, условия

Задача 1

Задача 2

Задача 3

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

**1. Залог и удержание как способы обеспечения исполнения обязательств: сравнительный анализ**

Гражданский Кодекс РФ (далее – ГК) дополняет список традиционных способов обеспечения исполнения обязательств (неустойка, залог, поручительство и задаток, которые были предусмотрены ГК 1964) новыми: удержание имущества должника и банковская гарантия.

Залог является одним из самых предпочтительных способов обеспечения обязательств. Удовлетворение требований кредитора, обеспеченных залогом, не зависит от финансового положения должника, с которым связана его возможность выплатить неустойку, и успешной деятельности поручителя, что обеспечивает выполнение им обязательств перед кредитором должника. ГК 1964 значительно ограничивал применение залога. На практике обязательства предприятий, как правило, обеспечивались только залогом товаров в обороте и переработке. Граждане вправе были закладывать принадлежащие им предметы домашнего потребления и личного пользования. Роль залога возросла в условиях рыночной экономики. Закон РФ от 29.05.92 № 2872-1 «О залоге» (далее – Закон о залоге) существенно расширил сферу его применения, допустил возможность заложить предприятия, здания, сооружения и иное имущество и имущественные права. С 1 января 1995 г. отношения, вытекающие из договора залога, регулируются ГК и Законом о залоге в части, не противоречащей ГК.

ГК предусматривает дополнение норм о залоге положениями Закона об ипотеке (п. 2 ст. 334 ГК) и Закона о регистрации прав на недвижимость.

Сущность залога заключается в предоставлении кредитору-залогодержателю права на приоритетное (за некоторым исключением, установленным законом) удовлетворение своего требования за счет заложенного имущества (ст. 334 ГК).

Как правило, залоговые отношения вытекают из договора. Залог может быть также предусмотрен законом. Так, п. 5 ст. 488 ГК предусматривает, что для обеспечения оплаты товара, проданного в кредит, с момента его передачи покупателю и до оплаты товар признается находящимся в залоге у продавца. В обеспечение прав получателя ренты последний приобретает право залога на земельный участок либо другое недвижимое имущество, передаваемое под условие выплаты ренты, до полного исполнения обязательств плательщика (п. 1 ст. 587 ГК).

В отличие от Закона о залоге ГК наделяет правами залогодателя не только должника по основному обязательству, но и другое лицо, согласившееся заложить свое имущество в обеспечение чужого обязательства (ст. 335 ГК). В последнем случае отношения залогодателя и должника по обязательству, обеспеченному залогом, находятся вне договора о залоге.

В договоре о залоге должны быть указаны характеристики, позволяющие индивидуализировать заложенное имущество (п. 2 Обзора практики разрешения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге – приложение к информационному письму Президиума ВАС РФ от 15.01.98 № 26 (Вестник ВАС РФ, 1998, № 3)).

Законом может быть запрещен либо ограничен залог отдельных видов имущества. Так, не допускаются купля-продажа, залог и совершение других сделок, которые влекут или могут повлечь в будущем отчуждение участков лесного фонда, а также участков лесов, не входящих в лесной фонд (ст. 12 Лесного кодекса).

Заложенное имущество остается у залогодателя, если иное не предусмотрено договором (ст. 338 ГК). Это позволяет залогодателю сохранить все полномочия собственника. Он вправе пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением, извлекать из него плоды и доходы (п. 1 ст. 346 ГК).

Право залога возникает с момента заключения договора о залоге, а в отношении залога имущества, которое надлежит передаче залогодержателю, с момента передачи этого имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге (ст. 341 ГК). Статья 341 ГК относит договор залога к реальным договорам, поскольку стороны приобретают права и обязанности по нему с момента передачи предмета залога залогодержателю, если условиями договора не предусмотрено, что право залога возникает с момента заключения договора. Однако договор о залоге имущества, которое остается у залогодателя, является консенсуальным. Он вступает в силу с момента его заключения.

Статья 343 ГК предусматривает меры по содержанию и сохранности заложенного имущества. Сторона по договору, у которой находится предмет залога, обязана проводить текущий ремонт, страховать за счет залогодателя заложенное имущество в полной его стоимости от рисков утраты и повреждения, осуществлять иные меры, обеспечивающие сохранность заложенного имущества.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение основного обязательства, обеспеченного залогом, влечет удовлетворение требований кредитора путем обращения взыскания на заложенное имущество (статья 348 ГК). Однако обращение взыскания на заложенное имущество недопустимо, если должник освобождается от ответственности за нарушение основного обязательства. Например, должник не несет ответственности, если обстоятельства непреодолимой силы помешали исполнить обязательство в установленный срок (ст. 401 ГК).

При незначительном нарушении обязательства, не сопоставимом со стоимостью предмета залога, в обращении взыскания на заложенное имущество суд вправе отказать. В этом случае кредитор взыскивает оставшуюся часть долга в общегражданском порядке.

ГК в отличие от Закона о залоге устанавливает различный порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое и движимое имущество (ст. 349-350 ГК). По общему правилу, когда исполнение обязательства обеспечивается залогом недвижимости (земельными участками, строениями, жилыми помещениями, предприятиями как едиными комплексами и т.д.), требования кредитора-залогодержателя удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда. Суд, установив факт неисполнения основного обязательства, дает разрешение на реализацию предмета залога и удовлетворение требований кредитора из его стоимости. Обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество по исполнительной надписи нотариуса запрещено (п. 47 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 6/8).

ГК предусматривает исключение из этого общего правила. Разрешается внесудебная реализация заложенной недвижимости в том случае, если после наступления момента неисполнения обеспеченного залогом обязательства стороны заключили соглашение о внесудебной реализации предмета залога и это соглашение нотариально удостоверено. Данное соглашение, заключенное до момента возникновения основания обратить взыскание на предмет залога, юридической силы не имеет и не дает права реализовать предмет залога без обращения в суд. Если соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенную недвижимость нарушает права и интересы одной из сторон (например, неправильно определена начальная цена предмета залога), заинтересованная сторона может обжаловать его в судебном порядке.

Заложенное движимое имущество реализуется по решению суда только в том случае, если договором залога (отдельным соглашением) не предусмотрено иное. Следовательно, в тех случаях, когда основное обязательство обеспечивается залогом движимого имущества, сторонам предоставлено право включить в текст договора залога условие о реализации заложенного имущества без обращения в суд.

Порядок обращения взыскания на движимое имущество, переданное залогодержателю, определяется условиями договора о залоге, если законом не определен иной порядок. Например, п. 5 ст. 358 ГК устанавливает, что ломбард при невозвращении кредита в установленный срок вправе на основании исполнительной надписи нотариуса по истечении льготного месячного срока продать имущество на публичных торгах.

В трех случаях взыскание на предмет залога может быть обращено лишь по решению суда независимо от того, какое имущество (движимое или недвижимое) является предметом залога, когда:

1) для заключения договора о залоге требовалось согласие или разрешение другого лица или органа;

2) предметом залога является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;

3) залогодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно.

Реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со статьей 349 ГК обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством, если законом не установлен иной порядок (ст. 350 ГК).

Договор залога создает между залогодержателем и залогодателем дополнительное (акцессорное) обязательство по отношению к основному, обеспеченному залогом. Исполнение обеспеченного залогом обязательства (иное его прекращение) прекращает договор залога. Право залога прекращается в случаях гибели или повреждения предмета залога, прекращения права собственности (хозяйственного ведения) залогодателя на предмет залога, если договор запрещает замену предмета залога либо залогодатель не воспользовался своим правом заменить заложенное имущество.

Статья 356 ГК в отличие от Закона о залоге предусматривает исчерпывающий перечень оснований прекращения залога. Вместе с тем могут быть и иные основания. Например, залог прекращается с переходом прав на заложенное имущество к залогодержателю, поскольку имущество кредитора не может являться предметом залога. В соответствии со ст. 356 ГК залог прекращается с переводом долга по основному обязательству на другое лицо в случаях, когда залогодатель не дал согласия отвечать за нового должника. Право залога прекращается по истечении срока действия заложенного имущественного права. Так, если заложено право аренды какого-либо имущества на срок до 1 августа 2005 г., то после этой даты договор залога прекращается.

ГК предусматривает прекращение залога в случаях изъятия заложенного имущества у залогодателя законным собственником, а также когда имущество изымается в порядке санкции за совершение залогодателем преступления либо иного правонарушения.

Смысл удержания как способа исполнения обязательств (статья 359 ГК) заключается в праве кредитора удерживать оказавшуюся у него вещь до погашения долга под угрозой превратить эту вещь в предмет залога[[1]](#footnote-1). Из общего правила (абз. 1 п. 1 и п. 3 ст. 359 ГК) вытекает, что удержание может быть использовано при одновременном наличии трех условий: во-первых, предметом удержания служит принадлежащая должнику вещь, которую кредитор обязан передать ему или указанному им лицу, во-вторых, удержанием обеспечивается обязательство, по которому должник обязан оплатить стоимость самой вещи или возместить связанные с этим издержки и другие убытки (например, по хранению вещи, содержанию животного и т.п.), и, в-третьих, обеспечиваемое удержанием обязательство не было исполнено должником в срок. Следовательно, основное отличие удержания от залога – если при залоге закладываемая вещь представляется, как правило, добровольно и на момент закладывания у залогодателя нет неисполнимых обязательств, то удержание вещи происходит в однозначном порядке по воле кредитора, по причине невыполнения должником своих обязательств. Удержание, в отличие от залога происходит не на основании договора.

Удержание, подобно залогу, обладает определенными признаками вещных правоотношений. Это, в частности, «следование за вещью»[[2]](#footnote-2). Соответственно лежащее на вещи обременение в виде удержания сохраняет свою силу также в случаях, когда удерживаемая кредитором вещь приобретается третьим лицом (п. 2 ст. 359 ГК).

Статья 359 ГК, в отличие от залога, не содержит каких-либо ограничений по предмету удержания. Это означает допустимость удержания любой не изъятой из оборота вещи, включая деньги.

Требования кредитора, удерживающего вещь, удовлетворяются из ее стоимости в объеме и порядке, предусмотренных для удовлетворения требований, обеспеченных залогом (ст. 360 ГК). Поскольку удержание предполагает, что вещь находится у кредитора, для обращения на нее взыскания применяется соответствующая норма, допускающая (вместо предъявления в суд) использование порядка, предусмотренного договором.

**2. Гражданско-правовая ответственность: понятие, виды и формы, условия**

Гражданско-правовая ответственность – один из видов юридической ответственности, свойственный такой отрасли права, как гражданское. Поэтому гражданско-правовая ответственность обладает рядом общих черт, характерных для юридической ответственности, в целом как общеправовой категории, так и рядом черт, специфических, дающих представление о ее особенностях в гражданском праве.

Эти особенности определяются предметом, методом и принципами гражданско-правового регулирования определенной группы общественных отношений. Значение гражданско-правовой ответственности проявляется в выполняемых ею функциях.

Так как основным элементом предмета гражданско-правового регулирования выступают имущественные отношения, то гражданско-правовая ответственность, во-первых, оказывает имущественное воздействие на правонарушителя.

Во-вторых, гражданско-правовая ответственность обеспечивает восстановление имущественной сферы управомоченного (потерпевшего) лица. Регулируемые гражданским правом имущественные отношения носят эквивалентно-возмездный характер, поэтому гражданско-правовой ответственности тоже присущ эквивалентно-возмездный характер. Отсюда следует, что лицо, не исполнившее или исполнившее ненадлежащим образом обязательство либо причинившее вред другому лицу, должно полностью возместить последнему причиненный вред.

В-третьих, с помощью ответственности ликвидируются те невыгодные имущественные последствия, которые наступили у управомоченного лица в результате нарушения обязанности контрагентом. Это обстоятельство в известной мере определяет и пределы гражданско-правовой ответственности, которые состоят в соответствии размера ответственности размеру причиненного вреда или убытков. Это общее правило знает и отдельные исключения, в силу которых размер ответственности может быть установлен законом выше определенного предела либо ниже его.

В-четвертых, гражданско-правовая ответственность имеет существенное предупредительное и воспитательное воздействие. Возлагая на неисправного контрагента меры гражданско-правовой ответственности, законодатель таким образом побуждает его к своевременному и добросовестному выполнению обязанностей. Равным образом, обязывая причинителя вреда полностью возместить (загладить) причиненный потерпевшему вред, законодатель предупреждает причинителя вреда о недопустимости причинения его. Указанное предупреждение выполняет и воспитательную роль.

Наконец, особенностью является юридическое равноправие сторон и, следовательно, равной ответственности, независимо от форм собственности, на которой она основана.

Из сказанного вытекает, что гражданско-правовая ответственность есть одна из форм государственного принуждения, связанного с применением компетентным государственным органом (судом и т.п.) к нарушителю гражданских прав и обязанностей санкций имущественного характера, влекущих для него неблагоприятные имущественные последствия.

Гражданскому праву известны различные виды ответственности. Многообразие этих видов зависит от ряда обстоятельств: субъектного состава гражданского правоотношения, характера правонарушения и т.д. Прежде всего, выделяют договорную и внедоговорную гражданско-правовую ответственность.

Под договорной ответственностью понимается возложение невыгодных имущественных последствий на должника перед кредитором по обязательству, возникшему из договора или иных правомерных оснований, наступивших в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Внедоговорной признается ответственность, наступившая в связи с совершением противоправных действий одним лицом (правонарушителем) по отношению к другому лицу (потерпевшему), в результате которых у потерпевшего возник вред. Например, при причинении вреда личности или имуществу преступным поведением, деятельностью, связанной с повышенной опасностью для окружающих, и т.п. Особенности этого вида гражданско-правовой ответственности состоят в том, что: во-первых, до причинения вреда между причинителем и потерпевшим не существовало гражданско-правового обязательства; во-вторых, основанием возникновения такого обязательства является противоправное виновное действие причинителя вреда; в-третьих, обязательственное правоотношение возникает здесь в результате нарушения абсолютных прав потерпевшего (уничтожение вещи, причинение вреда здоровью и т.д.). Отсюда можно сделать вывод, согласно которому внедоговорная ответственность возлагается на любого нарушителя абсолютного права и по своему существу может регулироваться только законом; в-четвертых, для наступления такой ответственности необходимо, чтобы потерпевший понес реальный ущерб.

Далее выделяют долевую и солидарную гражданско-правовую ответственность. Правила о долевой ответственности применяются лишь тогда, когда имеется множественность лиц на стороне должника (причинителя вреда). Долевой признается такая ответственность, которая возлагается на каждого из должников в определенной доле, установленной законом или договором. Если в обязательстве участвуют несколько кредиторов или несколько должников, то каждый из кредиторов имеет право требовать исполнения, а каждый из должников обязан исполнить обязательство в равной доле с другими постольку, поскольку из закона, иных правовых актов или условий обязательства не вытекает иное.

Солидарной признается ответственность двух и более лиц (содолжников или сопричинителей вреда), каждое из которых отвечает перед кредитором в полном объеме. Право выбора субъекта и объема ответственности принадлежит кредитору. Солидарная ответственность не предполагается и имеет место лишь в случаях, предусмотренных законом или договором. Так, в соответствии со ст. 322 ГК РФ солидарная обязанность или солидарное требование возникают при неделимости предмета обязательства, а в соответствии со ст. 1080 ГК РФ лица, совместно причинившие вред, отвечают солидарно.

Выделяется также основная и дополнительная (субсидиарная) ответственность. Основной признается ответственность должника или причинителя вреда, возникающая на основе общих предписаний норм права. По общему правилу, лицо, причинившее вред, само обязано полностью возместить его. В некоторых строго установленных законом случаях в интересах наиболее полной защиты прав потерпевшего устанавливается наряду с основной также дополнительная ответственность. Она имеет место, когда речь идет об ответственности родителей (попечителей) за вред, причиненный несовершеннолетними детьми в возрасте от 14 до 18 лет.

И, наконец, существует регрессивная гражданско-правовая ответственность. Регрессное требование может именоваться еще обратным требованием. Ответственность в порядке регресса имеет место тогда, когда законом допускается ответственность одного лица за деятельность другого. В соответствии гражданским законодательством организации несут ответственность за вред, причиненный по вине их работников при исполнении ими трудовых (служебных) обязанностей. Если работник допустил виновное противоправное деяние, повлекшее наступление вреда или убытков, которые за него понесло предприятие, он имеет право регресса к действительному виновнику. Смысл ответственности в порядке регресса заключается в том, что она обеспечивает переложение неблагоприятных последствий на действительных виновников.

К условиям возникновения гражданско-правовой ответственности относятся:

а) противоправное поведение причинителя вреда;

б) наличие вреда или убытков;

в) причинная связь между противоправным поведением правонарушителя и наступившими вредоносными последствиями;

г) вина правонарушителя.

Эти условия признаются общими (типичными). Они должны быть в наличии при любом гражданском правонарушении. Кроме общих (типичных условий) есть еще специальные условия ответственности, которые свойственны тому или иному конкретному правонарушению, предусмотрены особым законом и применяются лишь в случаях, им указанных. Таковы, например, случаи причинения вреда источником повышенной опасности, владелец которого отвечает и при отсутствии вины.

**Задача 1**

В соответствии с кредитным договором Пермский банк обязался предоставить ООО «Региональный центр ТДФ» кредит на оплату контракта в сумме 100 млн. долл. США на пять месяцев под 30% годовых. В обеспечение надлежащего исполнения заемщиком обязательства по возврату кредита и уплате процентов Западуралбанк выдал гарантию сроком действия на шесть месяцев. Пермский банк несколькими поручениями перевел денежные средства для оплаты контракта. Однако к установленному сроку заемщик кредит не возвратил, в связи с чем Пермский банк обратился к гаранту с требованием об уплате суммы по гарантии. Западуралбанк, выдавший банковскую гарантию, отказался от выплаты указанной в гарантии суммы, сославшись на использование заемных средств не по целевому назначению. Иск Пермского банка Западуралбанк не признал, считая, что банковская гарантия фактически является договором поручительства, так как выдана на безвозмездной основе и предусматривала солидарную с заемщиком ответственность гаранта. Истец настаивал на удовлетворении своих требований, полагая, что установление ответственности Западуралбанка не является основанием для отнесения гарантии к поручительству. Вопрос о возмездности банковской гарантии касается отношений гаранта и принципала (ООО «Региональный центр ТДФ») и не может служить основанием к отказу гаранта в удовлетворении требований бенефинциара (Пермского банка). Кто прав в этом споре? В чем состоит обеспечительное действие банковской гарантии? В чем отличие гарантии от поручительства?

*Ответ*

По договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части (ст. 361 ГК).

ГК устанавливает солидарную ответственность должника и поручителя перед кредитором, если законом или договором не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя (ст. 363 ГК).

В случае предъявления иска и к должнику, и к поручителю к ответственности (при наличии оснований) привлекаются оба ответчика. Иск не может быть удовлетворен исключительно за счет поручителя (п. 11 письма Президиума ВАС РФ от 20.01.98 № 28).

Поручитель несет перед кредитором самостоятельную ответственность (например, за задержку исполнения обязательства) лишь в случае, когда такая ответственность обусловлена договором о поручительстве (п. 12 письма Президиума ВАС РФ от 20.01.98 № 28).

К договору, заключенному банком, должником и страховой организацией, нормы ГК о поручительстве неприменимы (Постановление Президиума ВАС РФ от 05.11.96 № 3028/96 – Вестник ВАС РФ, 1997, № 2, с. 66).

Нормы о банковской гарантии являются новеллами гражданского законодательства. В отличие от ранее действовавших ГК 1964 (ст. 210) и Основ ГЗ (п. 6 ст. 68) статья 368 ГК выводит банковскую гарантию за рамки договора поручительства и определяет ее как самостоятельное обязательство гаранта уплатить денежную сумму по требованию бенефициара, которое вытекает из односторонней сделки – выдачи гарантии. Правила о гарантии, содержащиеся в § 6 гл. 23 ГК, сформулированы с учетом международной практики, отраженной в Унифицированных правилах для гарантий по требованию, опубликованных в 1992 г. Международной торговой палатой (МТП) в Париже.

Гарантия является возмездным обязательством (п. 2, ст. 369 ГК), причем вознаграждение за выдачу гарантии уплачивается принципалом, а его размер зависит от суммы гарантии и характера обеспечиваемого обязательства. Сведения о размере вознаграждения за выдачу гарантии обычно носят конфиденциальный характер.

В статье 370 ГК в дополнение к правилу ст. 368 ГК более полно выражены самостоятельность гарантии как одностороннего обязательства гаранта и независимость гарантии от обеспечиваемого ей основного обязательства. Характер основного обязательства и его особенности на независимость гарантии не влияют. Юридическая самостоятельность банковской гарантии, предусматриваемая ГК, получила четкую характеристику и признание в судебной практике. Бенефициар вправе без предварительного обращения к принципалу предъявить требование гаранту об исполнении обязательств по гарантии при наступлении предусмотренных в ней условий (п. 5 информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.98 № 27). Статья 376 ГК допускает в п. 1 лишь два основания, при наличии которых в удовлетворении требования бенефициара может быть отказано: а) требование или приложенные к нему документы не соответствуют условиям гарантии, например, требование выходит за пределы ее суммы; б) требование представлено по истечении срока гарантии.

Итак, на основании вышесказанного можно сделать вывод, что поскольку в данном случае имел место договор именно банковской гарантии и условия п. 1 ст. 376 ГК не нарушены, в этом споре прав Пермский банк. Что касается несоблюдения условий оформления гарантии Западуралбанком (например, условия возмездности), то по этому поводу ВАС РФ указал, что вопрос о возмездной банковской гарантии касается отношений гаранта и принципала и не может рассматриваться в качестве основания к отказу гаранта в удовлетворении требований бенефициара (Вестник ВАС РФ, 1997, № 6, с. 82).

**Задача 2**

После смерти Романовой ее имущество по наследству перешло к Соловьевой. Среди наследственного имущества находилась картина неизвестного художника В.Л. (эти инициалы были проставлены на картине). Для установления автора картины и ее оценки Соловьева пригласила на квартиру покойной специалиста-искусствоведа. Поскольку картина была загрязнена, искусствовед не смог определить ее автора. Квартиру умершей нужно было освободить от вещей. Наследница договорилась с начальником жилконторы Федоровым, чтобы картину временно вывесили в помещении конторы. Впоследствии картина оттуда исчезла. Федоров из жилконторы был уволен и вскоре умер. Через несколько лет Соловьева случайно обнаружила картину на выставке новых поступлений русского музея, причем экспонировалась она как одно из произведений Левитана. Справкой русского музея, выданной Соловьевой, подтверждалось, что музей приобрел картину у Федорова, после чего Соловьева предъявила иск к музею о возврате картины. Возражая против иска, музей указывал, что у него не было оснований полагать, будто Федоров не является собственником картины, и что музей понес расходы на реставрацию картины, после чего ее стоимость резко возросла. Оцените доводы ответчика и решите дело.

*Ответ*

Из условий задачи следует, что между Федоровым и Соловьевой был заключен договор хранения безвозмездного характера в устной форме (ст. 886 ГК). Пункт 1 ст. 887 ГК предусматривает, что договор хранения, являясь сделкой юридических лиц между собой или с гражданами или сделкой граждан между собой на сумму, превышающую не менее чем в 10 раз установленный законом МРОТ (а в случаях, предусмотренных законом, – независимо от суммы сделки), должен совершаться в простой письменной форме в соответствии со ст. 161 ГК. Поскольку стоимость данной картины явно больше 10 МРОТ то сделка между Федоровым и Соловьевым должна была быть совершена в письменной форме.

При этом согласно п. 3 ст. 887 ГК несоблюдение простой письменной формы не лишает Соловьеву возможности при определении права собственности на картину ссылаться на свидетельские показания. Согласно ст. 891 ГК хранитель обязан обеспечить сохранность вещи. Отметим также, что в Российской Федерации действует Федеральный Закон от 20 июля 2004 года №72-ФЗ «Об авторском праве и смежных правах» (далее – Закон). Согласно ст. 27 Закона имущественное авторское право существует в течение 70 лет после смерти автора. Следовательно, поскольку со смерти Левитана прошло гораздо больше времени, его наследники не имеют права претендовать на данную картину. Наличие у владельца вещного права правомочия следования означает, что обладатель вещного права продолжает сохранять его и тогда, когда вещь переходит к новому владельцу (ст. 209 ГК). Например, собственник вещи, выбывшей из владения помимо его воли, продолжает оставаться собственником и вправе истребовать вещь из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК), за исключением случаев, предусмотренных ст. 302 ГК. Ответчиком по виндикационному иску является незаконный владелец. Незаконное владение – это обладание имуществом без надлежащего правового основания либо по основанию порочному. Незаконным следует, например, считать не только владельца, который самовольно присвоил имущество (похитил; присвоил находку, безнадзорный скот и т.д.), но и того, кто приобрел вещь у лица, не управомоченного распоряжаться ею. При этом необязательно, чтобы действия незаконного владельца были виновными. Достаточно, чтобы владение было объективно незаконным. Следовательно, если Соловьева может подтвердить свое право собственности на вещь, например, свидетельскими показаниями, Русский музей обязан вернуть ей картину. Русский Музей в данном случае являлся «добросовестным владельцем» картины, поскольку его сотрудники не знали, что их владение незаконно. Согласно ст. 303 ГК собственник, т.е., в данном случае, Соловьева, вправе требовать от добросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества. В соответствии с той же статьей 303 ГК владелец, в данном случае Русский музей, в свою очередь вправе требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество с того времени, с которого собственнику причитаются доходы от имущества. Следовательно Соловьева должна возместить музею расходы по реставрации картины.

**Задача 3**

Федоров проживал в унаследованном им доме вместе с бывшими членами своей семьи. В связи с переездом на другое постоянное место жительства он продал дом Александрову, причем в договоре вопрос о правах проживающих в доме лиц никак не затрагивался. После совершения договора Федоров из дома выехал. Остальные же лица освободить дом отказались, мотивируя свой отказ тем, что другой жилой площади не имеют. Новый собственник предъявил к указанным лицам требование об освобождении дома. В обоснование исковых требований истец ссылается на то, что если из дома выехал прежний собственник, то члены его семьи, к тому же бывшие, тем более обязаны освободить дом. Ответчики, возражая против иска, указывают на то, что в свое время поселились в доме как члены семьи собственника и смена собственника не влечет для них обязанности освободить дом. Решите дело. Изменится ли решение дела, если до заключения договора лица, проживающие в доме, дали письменное обязательство освободить дом, но впоследствии от его выполнения отказались?

*Ответ*

В отношениях собственности – в отличие от наемных отношений – в договоре коммерческого найма жилого помещения (ст. 677, 679 ГК) закон определяет лиц, совместно проживающих с собственником, и объем их имущественных прав как членов семьи и придает их правам на жилое помещение вещный характер (ст. 292 ГК).

К членам семьи относятся супруг собственника, их дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами его семьи, если они проживают совместно с собственником и ведут с ним общее хозяйство.

Условия осуществления членами семьи собственника своего ограниченного вещного права на жилое помещение определены ГК РФ в статье 288. Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

Статья 558 ГК выдвигает в качестве существенного условия договора купли-продажи недвижимости гарантию прав на жилище лиц, проживающих в продаваемом жилом помещении. Эта норма является одной из форм реализации ст. 40 Конституции РФ, которая говорит, что никто не может быть произвольно лишен прав на жилье. К таким лицам в частности относятся члены семьи собственника жилого помещения (ст. 292 ГК).

Договор, в том числе купли-продажи недвижимости, является видом сделки (ст. 154 ГК), и поэтому для его заключения необходимо наличие всех тех правовых предпосылок, которые согласно ГК означают совершение действительной сделки. Одно из условий действительности договора – соблюдение существенных условий (ст. 432 ГК).

Последствия несоблюдения существенных условий – недействительность заключаемого договора. Общим последствием недействительности сделки, относящимся как к оспоримым, так и к ничтожным сделкам, является согласно п. 2 ст. 167 ГК возврат каждой из сторон всего полученного по сделке, именуемый взаимной реституцией. При невозможности возврата полученного возмещается его стоимость в деньгах.

Следовательно, независимо от наличия или отсутствия письменного обязательства лиц, проживающих в доме покинуть его, договор купли-продажи между Федоровым и Александровым должен быть признан недействительным из-за несоблюдения в нем существенного условия. Федорова и Александрова необходимо обязать к взаимной реституции, а членов семьи Федорова оставить жить в этом доме.

**Список использованных источников**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский Кодекс РФ. Часть I. 30.11.94 № 51-ФЗ.
3. Гражданский Кодекс РФ. Часть II. 26.01.96 № 14-ФЗ.
4. Гражданский Кодекс РФ. Часть III. 26.11.01 № 146-ФЗ.
5. Витрянский В.В. Гражданское право и ответственность. М., 2003.
6. Гражданское право: Учебник. 2-е изд. / Под ред. Е.А. Суханова.– М., 2004. Т.1.
7. Комментарий к Гражданскому Кодексу РФ, части первой (постатейный)./ Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор доктор юридических наук, профессор О.Н. Садиков. М., 2004.
8. Комментарий к Гражданскому Кодексу РФ, части второй (постатейный)./ Под редакцией доктора юридических наук, профессора Т.Е. Абовой и доктора юридических наук, профессора А.Ю. Кабалкина. М., 2004.
9. Лазарев В.В. Основы права. – М., 2001.
1. Комментарий к Гражданскому Кодексу РФ, части первой (постатейный)./ Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор доктор юридических наук, профессор О.Н. Садиков. М., 2004. С. 308. [↑](#footnote-ref-1)
2. Комментарий к Гражданскому Кодексу РФ, части первой (постатейный)./ Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор доктор юридических наук, профессор О.Н. Садиков. М., 2004. С. 317. [↑](#footnote-ref-2)