### **Содержание**

[Введение 3](#_Toc215036556)

[1. Договор аренды здания или сооружения 5](#_Toc215036556)

[1.1. Общая характеристика договора 5](#_Toc215036556)

[1.2. Условия договора 7](#_Toc215036556)

[1.2.1. Существенные условия 7](#_Toc215036556)

[1.2.2. Обычные условия 8](#_Toc215036556)

[1.2.3. Случайные условия 10](#_Toc215036556)

[1.3.Классификационные признаки договора 11](#_Toc215036556)

[1.4. Финансово-правовые последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договор 13](#_Toc215036556)

[2. Договор энергоснабжения 16](#_Toc215036556)

[2.1. Общая характеристика договора 16](#_Toc215036556)

[2.2. Условия договора 17](#_Toc215036556)

[2.2.1. Существенные условия 17](#_Toc215036556)

[2.2.2. Обычные условия 18](#_Toc215036556)

[2.2.3. Случайные условия 20](#_Toc215036556)

[2.3. Классификационные признаки договора 21](#_Toc215036556)

[2.4 Анализ финансово-правовых последствий неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору 23](#_Toc215036556)

[3. Порядок урегулирования последствий неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по договору 2](#_Toc215036556)4

[3.1. Преддоговорные разногласия 2](#_Toc215036556)4

[3.2. Претензии 24](#_Toc215036556)

[3.3. Предъявление иска в суд 24](#_Toc215036556)

[3.4. Расчёт госпошлины за рассмотрение искового заявления 30](#_Toc215036556)

[Заключение 34](#_Toc215036556)

[Список использованных источников 35](#_Toc215036556)

##### Приложение 1. Текст договора аренды

##### Приложение 2. Текст договора энергоснабжения

##### Приложение 3. Текст преддоговорного разногласия

##### Приложение 4. Текст претензии

Приложение 5. Текст искового заявления в арбитражный суд

**ВВЕДЕНИЕ**

Целью настоящей работы является получение навыков грамотно составлять договоры и предвидеть последствия их нарушения и невыполнения.

Договор - это добровольное соглашение двух или нескольких лиц (экономических субъектов), заключаемое на предмет выполнения каждым из них, принимаемых на себя обязательств по отношению к другим участникам.

Договор между юридическими лицами составляется в письменной форме.

Договор обычно содержит сведения об его участниках, изложение предмета договора, сущности сделки, обязательства договаривающихся сторон, условия осуществления договора, способы оплаты за предоставленные друг другу товары, работы, услуги, формы ответственности участников за невыполнение принятых обязательств, условия расторжения или продления договора, юридические адреса сторон. Договор скрепляется подписями полномочных представителей договаривающихся сторон и печатями (если участник договора – юридическое лицо). Существует множество видов договоров, определяемых их предметом, содержанием и тем, кто в них участвует.

Курсовая работа выполнена на примере реально существующего и действующего предприятия Закрытого акционерного общества «НПП «Электронстандарт» (далее «фирма»).

Для осуществления управления и предпринимательской деятельности фирма арендует офисные и производственные помещения на условиях договора аренды.

Основным видом деятельности фирмы (в соответствии с Уставом) является разработка и изготовление приборов экологической и промышленной безопасности.

Задачей настоящей работы является анализ и разработка договора аренды здания или сооружения и договора энергоснабжения.

Грамотно, в соответствии с действующим законодательством, составленные договоры позволят фирме эффективно функционировать. Содержание договоров существенно влияет на налогообложение, эффективность сделок, определяет финансовые последствия их нарушения и невыполнения.

1. **АНАЛИЗ И РАЗРАБОТКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

**ЗДАНИЯ ИЛИ СООРУЖЕНИЯ**

**1.1.** **Общие положения по договору аренды здания и сооружения**

Аренда - предоставление имущества (например, здания, сооружения, помещения) его хозяином во временное пользование другим лицам на договорных условиях, за плату. Арендующий имущество, получающий его в аренду, называется арендатором, а сдающий имущество в аренду – арендодателем. Отношения между арендатором и арендодателем называются арендными.

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

Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования в соответствии с его назначением.

Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка.

В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка.

Договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 Гражданского Кодекса (в дальнейшем ГК), не применяются.

Установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

Передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды здания или сооружения, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче (акт приема-передачи объекта).

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора от принятия имущества.

При прекращении договора аренды здания или сооружения арендованное здание или сооружение должно быть возвращено арендодателю с подписанием сторонами соответствующего документа о возврате (акта).

**1.2. Отдельные условия договора аренды здания или сооружения**

Содержание договора определяется совокупностью условий, согласованных сторонами.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия прямо предписано законодательством .

**1.2.1.Существенные условия договора аренды здания или сооружения**

Как и для любого гражданско-правового договора, для договора аренды очень важно определение его существенных условий.

ГК РФ не дает исчерпывающего перечня условий, являющихся существенными при заключении договоров. Существенными являются условия о предмете договора, условия, определенные как существенные в законе либо иных нормативных правовых актах, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Применительно к договору аренды существенным условием, указанным в законе (Гражданском кодексе), является условие об объекте арендных отношений. В договоре аренды должны быть в обязательном порядке приведены все данные, позволяющие определенно (однозначно) установить имущество, которое должно быть передано арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии в договоре аренды таких данных условие об имуществе, подлежащем передаче арендатору, считается несогласованным сторонами, а сам договор не считается заключенным.

Как следует из определения договора аренды (ст.606 ГК РФ), условие об арендной плате относится к числу существенных условий любого договора аренды.

При заключении договора аренды существенными могут быть любые условия, определенные в качестве таковых заявлением одной из сторон.

Важно подчеркнуть, что Гражданский кодекс Российской Федерации из числа существенных условий, определенных законом, исключил условие о сроке действия договора аренды. Ранее Основами законодательства СССР об аренде (ст. 12) и Основами Гражданского законодательства Союза ССР и республик (ст. 85) срок действия договора аренды рассматривался в качестве существенного условия, и в случае отсутствия в договоре условия о сроке его действия, такой договор считался незаключенным.

Теперь договор аренды заключается на срок, определенный в договоре. В то же время ГК РФ допускает заключение договоров аренды без указания срока их действия. Такие договоры считаются заключенными на неопределенный срок. Если договор аренды оформляется без указания срока действия, каждая из сторон имеет право расторгнуть его в одностороннем порядке в любое время, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества - за три месяца.

**1.2.2. Обычные условия договора аренды здания или сооружения**

Обычные условия - условия, установленные диспозитивными нормами, которые автоматически вступают в действие в момент заключения договора или в иной момент, если стороны своим соглашением не установили иное.

Диспозитивная правовая норма - установленное государством правило, предоставляющее его адресатам возможность выбора наиболее целесообразного, с их точки зрения, варианта поведения (действий) в конкретной ситуации, в пределах, установленных законодательством. Например, такую возможность дает следующая норма гражданского законодательства: "Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора". Данная диспозитивная норма предлагает участникам договора самим определить время возникновения прав и обязанностей сторон.

Договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы такой договор считается незаключенным. В случаях, когда плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади здания (сооружения) или иного показателя его размера, арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного арендатору здания или сооружения. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества определяются в соответствии с ГК РФ (ст.616). Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он в договоре не определен или вызван неотложной необходимостью, то в разумный срок..

Когда условие договора предусмотрено нормой, которая в соответствии с законодательством действует, если соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная правовая норма), стороны вправе своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в указанной норме. Соглашение об исключении применения диспозитивной нормы должно быть оформлено письменно в тексте договора как самостоятельный пункт, желательно с точным указанием источника (законодательного или иного нормативного правового акта), в котором содержится соответствующая норма, и ссылкой на конкретные статью, пункт, абзац и т.п. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой. Когда условие договора не определено сторонами или диспозитивной нормой, соответствующие условия определяются обычаями делового оборота, применимыми к отношениям сторон.

Примерами обычных условий могут служить:

1. цена арендной платы;
2. сроки внесения арендной платы;
3. права и обязанности сторон;
4. действия арендатора при прекращении договора;
5. обязанности при случайной гибели или случайного повреждения имущества;
6. порядок расторжения договора;
7. осуществление контроля, выполнения аварийных, ремонтных и других работ;
8. соблюдение противопожарных, технических и санитарных и иных нормативных требований, предъявляемых к использованию здания;
9. срок аренды;
10. ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества

**1.2.3.Случайные условия договора аренды здания или сооружения**

Случайные условия - условия , которые изменяют или дополняют обычные условия. Они приобретают юридическую силу лишь в случае включения в текст договора.

Условиями договора определяются права третьих лиц на сдаваемый в аренду объект.

Условиями договора определяется право с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды. К договорам субаренды применяются правила о договоре аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Примерами случайных условий могут служить:

1. договоренности сторон о неустойке в размере 80% от арендной платы за три месяца
2. страхование рисков на сумму 10 000 рублей
3. рассрочка первого и второго платежа на 3 недели
4. порядок предъявления претензий по качеству исполнения обязательств не позднее двух месяцев после возникновения претензий
5. особая процедура разрешения споров, которая может длиться от двух - до четырёх недель.
6. срок для предупреждения о прекращении аренды - минимум 10 дней
7. увеличение арендной платы при падения курса доллара ниже 27 рублей, на 4%
8. внесение арендной платы не позднее 5-ого числа каждого месяца, начиная с третьего
9. своевременное уведомление о состоянии здания в письменном виде каждый второй месяц не позднее 10-ого числа
10. срок передачи арендодателем имущества арендатору не позднее следующего дня подписания договора
11. обязательство арендатора 5 дней каждого второго месяца уделять капитальной уборки помещения

**1.3. Классификационные признаки договора аренды здания или сооружения**

Договоры могут быть классифицированы:

а) по моменту возникновения обязательств договор аренды относится к реальному, так как в тексте договора указан конкретный срок возникновения обязательств – договор вступает в силу с момента его государственной регистрации;

б) по содержанию регулируемой договором деятельности договор аренды относится к имущественному, так как предметом договора является имущество (здание или сооружение) передаваемое во временное владение и пользование.

в) в зависимости от того , кто может требовать исполнение договора , договор аренды относится к группе договоров в пользу участников , так как заключен между Арендодателем (Комитетом по управлению имуществом Санкт-Петербурга) и Арендатором (ЗАО «НПП «Электронстандарт») (Приложение 1);

г) в зависимости от опосредуемого договором характера перемещения материальных благ договор аренды является возмездным , так как в договоре есть прямое указание на возмездное оказание услуги - Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование Объект, так же в договоре прописаны конкретные условия платежей и расчетов по договору ;

д) по основаниям заключения договор аренды относится к свободным, так как является добровольным соглашением двух юридических лиц, (экономических субъектов), заключенное на предмет выполнения каждым из них принимаемых на себя обязательств по отношению друг к другу;

е) в зависимости от способа заключения договор аренды относится к взаимосвязанным, так как условия договора определены сторонами (участниками) договора путем согласования;

ж) в зависимости от юридической направленности договор аренды является основным, так как это договор. а не соглашение о намерениях и в договоре указана конкретная дата заключения (не предусматривается обязанность сторон заключить договор о передаче имущества в будущем );

з) в зависимости от распределения прав и обязанностей между сторонами договор аренды является взаимным, так как каждая сторона имеет и права и обязанности;

и) в зависимости от определенности правового основания сделки договор аренды относится к каузальным, так как из существа сделки видно, какую цель она преследует – передача объекта в аренду);

к) по форме договора договор аренды здания или сооружения может быть заключен в простой письменной форме, так как между юридическими лицами заключение договора предусматривается только в письменной форме, по соглашению сторон может быть нотариально заверенная письменная форма сделки.

**1.4. Анализ финансово-правовых последствий неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору аренды здания или сооружения**

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, то арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору: а) произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором аренды или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы; б) потребовать соответственного уменьшения арендной платы; в) потребовать расторжения договора аренды и возмещения убытков.

Если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со ст.398 ГК РФ и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут на основании решения суда только: 1) при существенном нарушении условий договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором. При этом существенным считается такое нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой (или других) стороны такой ущерб, что потерпевший участник в значительной степени лишается того, на что он вправе был рассчитывать при заключении договора.

Однако судебная практика исходит из того, что само по себе существенное нарушение договора не обязательно влечет его расторжение по решению суда. Например, Президиум Высшего Арбитражного Суда пришел к выводу о том, что требование о расторжении договора аренды не подлежит удовлетворению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в арбитражный суд.

На рассмотрение арбитражного суда было передано заявление с просьбой о расторжении договора в связи с существенными нарушениями договора - систематическими неплатежами арендной платы, невыполнением обязательств по ремонту арендованного помещения, заключением договоров субаренды без разрешения арендодателя. В ходе разбирательства дела в заседании суда ответчик представил доказательства об устранении перечисленных нарушений. Арбитражный суд в удовлетворении исковых требований отказал, исходя из того, что как следует из ст.619 ГК РФ, перечисленные нарушения могут служить основанием для постановки вопроса о расторжении договора в судебном порядке только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок. Учитывая, что допущенные арендатором нарушения условий договора, явившиеся причиной для обращения в арбитражный суд, в необходимый для этого срок устранены, у арендодателя не было оснований для предъявления такого иска .

Обязательным условием досудебного разбирательства является предъявление уведомлений о нарушении договора, обмен объяснительными письмами, предъявление претензии.

Копия претензии за нарушение договора представлена в приложении 2.

Копия письма в ответ на претензию представлена в приложении 3.

При не достижении согласия и не ликвидации нарушения заинтересованной стороне предоставляется право обращения в суд с исковым заявлением.

**2. ДОГОВОР ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ**

**2.1. Общие положения по договору энергоснабжения**

Договор энергоснабжения относится к числу широко распространенных по субъектному составу, так как все физические и юридические лица в современном мире практически не могут обходиться без потребления электрической и тепловой энергии, газа. Отношения, связанные с энергопотреблением, опосредуются договором энергоснабжения.

Согласно статье 539 ГК РФ по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

Данный договор, также как и договор купли-продажи, является

консенсуальным, двусторонним, взаимным, возмездным, публичным, а также рассчитанным на довольно длительный срок и непрерывность снабжения.

Консенсуальными признаются договоры, которые считаются заключенными с момента достижения соглашения по всем существенным их условиям. Признаки двусторонности и взаимности на наш взгляд взаимосвязаны и означают, что в сделке участвуют две стороны, права и обязанности которых являются взаимными, корреспондируют друг другу; обе стороны одновременно имеют права и несут обязанности.

Договор энергоснабжения является возмездным, как и основная масса договоров в хозяйственном обороте, то есть снабжение энергией и другими ресурсами предполагает встречное предоставление имущественных благ, в данном случае - денежной оплаты.

Особые свойства электроэнергии: невозможность зрительно обнаружить ее как вещь, накопить на складе в значительном объеме для промышленного потребления, ограниченность применения принципа владения, распоряжения по отношению к энергии как к вещи, практическое совпадение момента производства и потребления электроэнергии как единого во времени процесса.

Порядок заключения договора энергоснабжения различается в зависимости от того, заключается ли договор с гражданином или юридическим лицом. Процедура заключения и прекращения договора с гражданами на потребление энергии на бытовые нужды упрощена. Согласно ст. 540 ГК РФ в случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети.

Такой договор считается заключенным на неопределенный срок, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

С учетом многочисленности потребителей энергии, длительности договорных связей и в целях обеспечения стабильности договорных отношений п. 2 статьи 540 ГК РФ предусмотрено, что договор энергоснабжения, заключенный на определенный срок, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении или изменении либо заключении нового договора. Это правило относится как к юридическим, так и к физическим лицам, с которыми заключен договор. Оно устраняет возможную неопределенность во взаимоотношениях абонента и энергоснабжающей организации на период перезаключения договора, длящийся иногда месяцами.

**2.2. Отдельные условия договора энергоснабжения**

**2.2.1. Существенные условия договора энергоснабжения**

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые прямо названы в законодательстве как существенные или необходимы для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

По договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии (п. 1 ст. 539 ГК).

Договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии.

К отношениям по договору снабжения электрической энергией правила настоящего параграфа применяются, если законом или иными правовыми актами не установлено иное. (п. 4 введен Федеральным законом от 26.03.2003 N 37-ФЗ

**2.2.2. Обычные условия договора энергоснабжения**

Обычные условия – условия, установленные диспозитивными нормами, которые автоматически вступают в действие в момент заключения договора или в иной момент, если стороны своим соглашением не установили иное.

Диспозитивная правовая норма - установленное государством правило, предоставляющее его адресатам возможность выбора наиболее целесообразного, с их точки зрения, варианта поведения (действий) в конкретной ситуации, в пределах, установленных законодательством. Например, такую возможность дает следующая норма гражданского законодательства: "Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора". Данная диспозитивная норма предлагает участникам договора самим определить время возникновения прав и обязанностей сторон.

Обычными условиями договора энергоснабжения являются:

- порядок оплаты работы. Оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. Порядок расчетов за энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон;

- качество подаваемой энергии Качество подаваемой энергии должно соответствовать требованиям, установленным государственными стандартами и иными обязательными правилами или предусмотренным договором энергоснабжения.(в ред. Федерального закона от 26.03.2003 N 37-ФЗ). В случае нарушения энергоснабжающей организацией требований, предъявляемых к качеству энергии, абонент вправе отказаться от оплаты такой энергии. При этом энергоснабжающая организация вправе требовать возмещения абонентом стоимости того, что абонент неосновательно сберег вследствие использования этой энергии (пункт 2 статьи 1105);

- количество подаваемой Энергоснабжающая организация обязана подавать абоненту энергию через присоединенную сеть в количестве, предусмотренном договором энергоснабжения, и с соблюдением режима подачи, согласованного сторонами. Количество поданной абоненту и использованной им энергии определяется в соответствии с данными учета о ее фактическом потреблении. Договором энергоснабжения может быть предусмотрено право абонента изменять количество принимаемой им энергии, определенное договором, при условии возмещения им расходов, понесенных энергоснабжающей организацией в связи с обеспечением подачи энергии не в обусловленном договором количестве. В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, он вправе использовать энергию в необходимом ему количестве;

- обязаности покупателя по содержанию и эксплуатации сетей, приборов и оборудования. Абонент обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых энергетических сетей, приборов и оборудования, соблюдать установленный режим потребления энергии, а также немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, о пожарах, неисправностях приборов учета энергии и об иных нарушениях, возникающих при пользовании энергией. В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, обязанность обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Требования к техническому состоянию и эксплуатации энергетических сетей, приборов и оборудования, а также порядок осуществления контроля за их соблюдением определяются законом, иными правовыми актами и принятыми в соответствии с ними обязательными правилами.

Абонент может передавать энергию, принятую им от энергоснабжающей организации через присоединенную сеть, другому лицу (субабоненту) только с согласия энергоснабжающей организации.

**2.2.3. Случайные условия договора энергоснабжения**

Случайные условия - условия, которые изменяют или дополняют обычные условия. Они приобретают юридическую силу лишь в случае включения в текст договора.

Примерами случайных условий могут служить:

1. договоренности сторон о неустойке в размере 85% от оплаты услуг за месяца
2. страхование рисков на сумму 20 000 рублей
3. рассрочка первого и второго платежа на 3 недели
4. порядок предъявления претензий по качеству исполнения обязательств не позднее трёх месяцев после возникновения претензий
5. особая процедура разрешения споров, которая может длиться от двух - до четырёх недель.
6. срок для предупреждения о прекращении пользования услугами - минимум 10 дней до отключения
7. увеличение арендной платы при падения курса доллара ниже 27 рублей, на 8%
8. внесение платежа не позднее 5-ого числа каждого месяца
9. своевременное уведомление о качестве предоставляемой энергии в письменном виде каждый второй месяц не позднее 10-ого числа
10. срок включения электроэнергии не позднее следующего дня подписания договора
11. обязательство абонента каждый месяца проверять состояние оборудования

**2.3. Классификационные признаки договора энергоснабжения**

а) по моменту возникновения обязательств договор энергоснабжения относится к консенсуальному (договор считается заключенным во время достижения между заказчиком и поставщиком электроэнергии соглашения по всем существенным условиям);

б) по содержанию регулируемой договором деятельности договор энергоснабжения относится к неимущественному, так как предметом договора является электроэнергия. В силу особых физических свойств электроэнергия не может быть предметом договора имущественного найма, договора хранения, так как по истечении установленного срока имущество, переданное в соответствии с указанными договорами, должно быть возвращено. Электроэнергия же потребляется, и, следовательно, ее невозможно возвратить;

в) в зависимости от того , кто может требовать исполнение договора , договор энергоснабжения относится к группе договоров в пользу участников , так как сторонами в договоре выступают «Заказчик» и «Исполнитель», т.е. договор заключен между участниками (Приложение 4);

г) в зависимости от опосредуемого договором характера перемещения материальных благ договор энергоснабжения является возмездным , так как в договоре есть прямое указание на возмездное оказание услуги – в договоре прописаны стоимость работ и порядок оплаты работ по договору;

д) договор энергоснабжения является публичным. Это значит, что для энергоснабжающей организации исключается действие принципа свободы договора: она не вправе по своему усмотрению ни выбирать партнера, ни решать вопрос о заключении договора, поскольку отказ коммерческой организации от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары (в данном случае электроэнергию) не допускается. В противном случае поведение коммерческой организации будет рассматриваться как необоснованное уклонение от заключения договора со всем комплексом вытекающих из этого факта негативных последствий;

е) в зависимости от юридической направленности договор энергоснабжения является основным, так как это договор а не соглашение о намерениях и в договоре указана конкретная дата заключения (не предусматривается обязанность сторон заключить договор о выполнении работ в будущем );

ж) в зависимости от распределения прав и обязанностей между сторонами договор энергоснабжения является взаимным, так как в договоре прописаны права и обязанности каждой из сторон;

**2.4 Анализ финансово-правовых последствий неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору энергоснабжения**

Договоры должны четко исполняться. Это одно из важнейших правил любой деятельности, особенно предпринимательской, ориентированной на получение не эпизодической, а планомерно возрастающей прибыли. Однако изменения экономической обстановки, другие причины, имеющие значение для сторон договора, нередко могут повлечь необходимость его изменения или расторжения. Как правило, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, кроме случаев, прямо предусмотренных законодательством или оговоренных в договоре.

Если энергоснабжающая организация не приступает своевременно к исполнению договора, заказчик вправе потребовать возмещения убытков.

В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору энергоснабжения сторона, нарушившая обязательство, обязана возместить причиненный этим реальный ущерб (пункт 2 статьи 15).

Если в результате регулирования режима потребления энергии, осуществленного на основании закона или иных правовых актов, допущен перерыв в подаче энергии абоненту, энергоснабжающая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств при наличии ее вины.

**3. Досудебное и судебное урегулирование разногласий между сторонами**

**3.1. Преддоговорные разногласия**

Одним из обязательных условий договора является ответственность сторон. Стороны договорились принимать все меры к разрешению разногласий между ними путем двухсторонних переговоров.

Обязательным условием досудебного разбирательства является предъявление уведомлений о нарушении договора, обмен объяснительными письмами, предъявление претензии.

Образец (копия) письма-уведомления о нарушении порядка оплаты аренды представлена в Приложении 3.

**3.2. Претензии**

Если на уведомление о нарушении условия договора ответ не получен или получен отрицательный ответ, т.е отказ от ликвидации нарушения, заинтересованная сторона составляет и направляет другой стороне претензию.

Образец (копия) претензии о погашении дебиторской задолженности представлена в Приложении 4.

При недостижении согласия и не ликвидации нарушения заинтересованной стороне предоставляется право обращения в суд с исковым заявлением.

**3.3. Предъявление иска в суд**

**Исковое заявление**

Собенностями договора Аренды является его возмездность заказчик обязан оплатить арендную плату), взаимность (стороны имеют права и несут обязанности по отношению друг к другу) и консенсуальность (договор считается заключенным во время достижения между арендатором и арендодателем соглашения по всем существенным условиям).

Все споры или разногласия, возникшие при исполнении, изменении или расторжении договора, разрешаются сторонами по возможности путем переговоров, а при недостижении соглашения – в арбитражном суде по установленной подведомственности по заявлению заинтересованной стороны.

Образец искового заявления представлен в Приложении 5.

Форма и содержание искового заявления

Исковое заявление подается в арбитражный суд в письменной форме. Исковое заявление подписывается истцом или его представителем.

В исковом заявлении должны быть указаны:

1) наименование арбитражного суда, в который подается исковое заявление;

2) наименование истца, его место нахождения; если истцом является гражданин, его место жительства, дата и место его рождения, место его работы или дата и место его государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя;

3) наименование ответчика, его место нахождения или место жительства;

4) требования истца к ответчику со ссылкой на законы и иные нормативные правовые акты, а при предъявлении иска к нескольким ответчикам - требования к каждому из них;

5) обстоятельства, на которых основаны исковые требования, и подтверждающие эти обстоятельства доказательства;

6) цена иска, если иск подлежит оценке;

7) расчет взыскиваемой или оспариваемой денежной суммы;

8) сведения о соблюдении истцом претензионного или иного досудебного порядка, если он предусмотрен федеральным законом или договором;

9) сведения о мерах, принятых арбитражным судом по обеспечению имущественных интересов до предъявления иска;

10) перечень прилагаемых документов.

В заявлении могут быть указаны и иные сведения, в том числе номера телефонов, факсов, адреса электронной почты, если они необходимы для правильного и своевременного рассмотрения дела, могут содержаться ходатайства, в том числе ходатайства об истребовании доказательств от ответчика или других лиц.

3. Истец обязан направить другим лицам, участвующим в деле, копии искового заявления и прилагаемых к нему документов, которые у них отсутствуют, заказным письмом с уведомлением о вручении.

Документы, прилагаемые к исковому заявлению

К исковому заявлению прилагаются:

1) уведомление о вручении или иные документы, подтверждающие направление другим лицам, участвующим в деле, копий искового заявления и приложенных к нему документов, которые у других лиц, участвующих в деле, отсутствуют;

2) документ, подтверждающий уплату государственной пошлины в установленных порядке и в размере или право на получение льготы по уплате государственной пошлины, либо ходатайство о предоставлении отсрочки, рассрочки, об уменьшении размера государственной пошлины;

3) документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования;

4) копии свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя;

5) доверенность или иные документы, подтверждающие полномочия на подписание искового заявления;

6) копии определения арбитражного суда об обеспечении имущественных интересов до предъявления иска;

7) документы, подтверждающие соблюдение истцом претензионного или иного досудебного порядка, если он предусмотрен федеральным законом или договором;

8) проект договора, если заявлено требование о понуждении заключить договор.

Принятие искового заявления и возбуждение производства по делу

1. Вопрос о принятии искового заявления к производству арбитражного суда решается судьей единолично в пятидневный срок со дня поступления искового заявления в арбитражный суд.

2. Арбитражный суд обязан принять к производству исковое заявление, поданное с соблюдением требований, предъявляемых настоящим Кодексом к его форме и содержанию.

3. О принятии искового заявления арбитражный суд выносит определение, которым возбуждается производство по делу.

4. В определении указывается на подготовку дела к судебному разбирательству, действия, которые надлежит совершить лицам, участвующим в деле, и сроки их совершения.

5. Копии определения о принятии искового заявления к производству арбитражного суда направляются лицам, участвующим в деле, не позднее следующего дня после дня его вынесения.

Изложение решения

1. Решение арбитражного суда излагается в виде отдельного документа и должно быть написано от руки или выполнено с помощью технических средств.

2. В решении должны быть указаны мотивы его принятия, и оно должно быть изложено языком, понятным для лиц, участвующих в деле, и других лиц.

3. Решение подписывается судьей, а в случае коллегиального рассмотрения дела - всеми судьями, участвовавшими в принятии решения, в том числе судьей, имеющим особое мнение.

4. Исправления в решении должны быть оговорены и удостоверены подписями всех судей в совещательной комнате до объявления решения.

5. Решение арбитражного суда выполняется в одном экземпляре и приобщается к делу.

Содержание решения

1. Решение арбитражного суда должно состоять из вводной, описательной, мотивировочной и резолютивной частей.

2. Вводная часть решения должна содержать наименование арбитражного суда, принявшего решение; состав суда, фамилию лица, которое вело протокол судебного заседания; номер дела, дату и место принятия решения; предмет спора; наименования лиц, участвующих в деле, фамилии лиц, присутствовавших в судебном заседании, с указанием их полномочий.

3. Описательная часть решения должна содержать краткое изложение заявленных требований и возражений, объяснений, заявлений и ходатайств лиц, участвующих в деле.

4. В мотивировочной части решения должны быть указаны:

1) фактические и иные обстоятельства дела, установленные арбитражным судом;

2) доказательства, на которых основаны выводы суда об обстоятельствах дела и доводы в пользу принятого решения; мотивы, по которым суд отверг те или иные доказательства, принял или отклонил приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле;

3) законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии решения, и мотивы, по которым суд не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

В мотивировочной части решения должны содержаться также обоснования принятых судом решений и обоснования по другим вопросам, указанным в части 5 настоящей статьи.

В случае признания иска ответчиком в мотивировочной части решения может быть указано только на признание иска ответчиком и принятие его судом.

В мотивировочной части решения могут содержаться ссылки на постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по вопросам судебной практики.

5. Резолютивная часть решения должна содержать выводы об удовлетворении или отказе в удовлетворении полностью или в части каждого из заявленных требований, указание на распределение между сторонами судебных расходов, срок и порядок обжалования решения.

При полном или частичном удовлетворении первоначального и встречного исков в резолютивной части решения указывается денежная сумма, подлежащая взысканию в результате зачета.

Если арбитражный суд установил порядок исполнения решения или принял меры по обеспечению его исполнения, на это указывается в резолютивной части решения.

Решение о взыскании денежных средств и присуждении имущества

1. При удовлетворении требования о взыскании денежных средств в резолютивной части решения арбитражный суд указывает общий размер подлежащих взысканию денежных сумм с раздельным определением основной задолженности, убытков, неустойки (штрафа, пеней) и процентов.

2. При присуждении имущества арбитражный суд указывает наименование имущества, подлежащего передаче истцу, его стоимость и место нахождения.

Направление решения лицам, участвующим в деле

1. Арбитражный суд направляет копии решения лицам, участвующим в деле, в пятидневный срок со дня принятия решения заказным письмом с уведомлением о вручении или вручает им под расписку.

2. В случаях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом, арбитражный суд направляет копии решения и иным лицам.

3. Повторная выдача копий решения и других судебных актов лицам, участвующим в деле, оплачивается государственной пошлиной.

Вступление в законную силу решения

1. Решение арбитражного суда первой инстанции, за исключением решений, указанных в частях 2 и 3 настоящей статьи, вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

2. Решения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и решения по делам об оспаривании нормативных правовых актов вступают в законную силу немедленно после их принятия.

3. Решения арбитражного суда по делам об административных правонарушениях, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом или иным федеральным законом, и по другим делам вступают в законную силу в сроки и в порядке, которые установлены настоящим Кодексом или иным федеральным законом.

**3.4. Расчёт госпошлины за рассмотрение искового заявления**

**Размеры государственной пошлины по делам, рассматриваемым в арбитражных судах**

По делам, рассматриваемым в арбитражных судах, государственная пошлина уплачивается в следующих размерах:

1) при подаче искового заявления имущественного характера, подлежащего оценке, при цене иска:

до 50 000 рублей - 4 процента цены иска, но не менее 500 рублей;

от 50 001 рубля до 100 000 рублей - 2 000 рублей плюс 3 процента суммы, превышающей 50 000 рублей;

от 100 001 рубля до 500 000 рублей - 3 500 рублей плюс 2 процента суммы, превышающей 100 000 рублей;

от 500 001 рубля до 1 000 000 рублей - 11 500 рублей плюс 1 процент суммы, превышающей 500 000 рублей;

свыше 1 000 000 рублей - 16 500 рублей плюс 0,5 процента суммы, превышающей 1 000 000 рублей, но не более 100 000 рублей;

2) при подаче искового заявления по спорам, возникающим при заключении, изменении или расторжении договоров, а также по спорам о признании сделок недействительными - 2 000 рублей;

3) при подаче заявлений о признании нормативного правового акта недействующим, о признании ненормативного правового акта недействительным и о признании решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц незаконными:  
для физических лиц - 100 рублей;  
для организаций - 2 000 рублей;

4) при подаче иных исковых заявлений неимущественного характера, в том числе заявления о признании права, заявления о присуждении к исполнению обязанности в натуре, - 2 000 рублей;

5) при подаче заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) - 2 000 рублей;

6) при подаче заявления об установлении фактов, имеющих юридическое значение, - 1 000 рублей;

7) при подаче заявления о вступлении в дело третьих лиц, заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора:  
по спорам имущественного характера, если иск не подлежит оценке, а также по спорам неимущественного характера - в размере государственной пошлины, уплачиваемой при подаче искового заявления неимущественного характера;  
по спорам имущественного характера - в размере государственной пошлины, уплачиваемой исходя из оспариваемой третьим лицом суммы;

8) при подаче заявления о выдаче исполнительных листов на принудительное исполнение решения третейского суда - 1 000 рублей;

9) при подаче заявления об обеспечении иска - 1 000 рублей;

10) при подаче заявления об отмене решения третейского суда - 1 000 рублей;

11) при подаче заявления о признании и приведении в исполнение решения иностранного суда, иностранного арбитражного решения - 1 000 рублей;

12) при подаче апелляционной жалобы и (или) кассационной, надзорной жалобы на решения и (или) постановления арбитражного суда, а также на определения суда о прекращении производства по делу, об оставлении искового заявления без рассмотрения, о выдаче исполнительных листов на принудительное исполнение решений третейского суда, об отказе в выдаче исполнительных листов - 50 процентов размера государственной пошлины, подлежащей уплате при подаче искового заявления неимущественного характера;

13) при подаче заявления о повторной выдаче копий решений, определений, постановлений суда, копий других документов из дела, выдаваемых арбитражным судом, а также при подаче заявления о выдаче дубликата исполнительного листа (в том числе копий протоколов судебного заседания) - 2 рубля за одну страницу документа, но не менее 20 рублей.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В курсовом проекте на примере действующего предприятия ЗАО «НПП «Электронстандарт» представлена разработка договора аренды нежилого помещения (здания или сооружения) и договора энергоснабжения. Договор аренды необходим практически всем предприятиям не имеющим в собственности помещений (зданий или сооружений) для ведения предпринимательской деятельности.

Договор энергоснабжения является основным для фирм занимающихся производственным бизнесом, столь распространенным в настоящее время.

Также был рассмотрена ситуация неисполнения условий договора аренды здания или сооружения. Были приведены все возможные действия со стороны арендодателя для возмещения дебиторской задолженности с арендатора. Составлено письмо-уведомление, на которое не было получено ответа, после отправлена претензия, которую арендатор тоже игнорировал, в итоге пришлось составлять исковое заявление в арбитражный суд.

**Список использованных источников**

1. Конституция Российской Федерации. Конституция РФ от 12.12.1993г.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации ,часть первая. Закон Российской Федерации от 30.11.1994г.№ 51-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

3. Гражданский кодекс Российской Федерации ,часть вторая. Закон Российской Федерации от 26.01.1996г. № 15-ФЗ (с изменениями и дополнениями) .

4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Федеральный закон от 21.07.1997г. № 122-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации. Закон Российской Федерации от№ (с изменениями идополнениями)

6. Арбитражный кодекс Российской Федерации. Закон Российской Федерации от№ (с изменениями и дополнениями).

7. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации. Закон Российской Федерации от№ (с изменениями и дополнениями).

8 Договор аренды объекта нежилого фонда (Утвержден распоряжением Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом от 31.05.2002г. № 279).

9. Гражданское право : Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – 2-е изд.,перераб. и доп. – М.: Издательство БЕК, 2000. – 2 тома.

10. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой (постатейный). Изд. 2 / Садиков О.Н. М.: Инфра-М, 2003, 940 с.

11. Пугинский Б.И. Коммерческое право Росси, М.: ЮРАЙТ-М, 2002, 314 с.