

Светлой памяти нашего коллеги и соратника по рабочей группе,
подготовившей проект нового Гражданского кодекса России,
ГЕОРГИЯ ДАВЫДОВИЧА ГОЛУБОВА
посвящаем эту книгу

ДОГОВОРНОЕ ПРАВО



М.И. Брагинский
В.В. Витрянский

ДОГОВОРНОЕ ПРАВО

Книга вторая
Договоры о передаче имущества

2-е издание, стереотипное



ББК 67.404.2
УДК 347.4
Б 56

Авторы:

Брагинский М.И. – доктор юридических наук, профессор (*главы XX–XXIII*);

Витрянский В.В. – доктор юридических наук, профессор (*Введение, главы I–XIX*)

Брагинский М.И., Витрянский В.В.

Б 56 **Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества.**

2-е изд., стер. – М.: Статут, 2011. – 780 с.

ISBN 978-5-8354-0750-7 (кн. 2) (в пер.)

ISBN 978-5-8354-0755-2

Данная книга представляет собой научно-практическое исследование гражданско-правовых договоров, направленных на передачу имущества: купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, жилищного найма и безвозмездного пользования (ссуды), – а также всех договоров, признаваемых отдельными видами названных самостоятельных типов договорных обязательств: розничной купли-продажи, поставки, поставки товаров для государственных нужд, контрактации, энергоснабжения, продажи недвижимого имущества, продажи предприятия, обещания дарения, пожертвования, постоянной и пожизненной ренты, проката, аренды (фрахтования на время) транспортного средства, аренды здания и сооружения, аренды предприятия, финансовой аренды (лизинга), социального жилищного найма.

В книге содержится как научный анализ соответствующих договоров, так и подробный комментарий регулирующих их законоположений и практики их применения судами общей компетенции и арбитражными судами.

Авторы книги – известные правоведы, члены рабочей группы по подготовке проекта Гражданского кодекса Российской Федерации.

ББК 67.404.2
УДК 347.4

*Издается при поддержке
Торгово-промышленной палаты Республики Татарстан,
адвокатского бюро «Бартолуус»
и школы права «Статут»*

ISBN 978-5-8354-0750-7

© Брагинский М.И., Витрянский В.В., 2000
© Издательство «Статут», 2009

ПРЕДИСЛОВИЕ

В 1997 г. увидела свет наша совместная книга, посвященная общим положениям договорного права¹, которая, как нам кажется, имела определенный успех и в известном смысле способствовала пробуждению интереса к серьезным научным исследованиям в этой области гражданского права. Выход в свет указанной книги имел и другое последствие: нам неоднократно приходилось отвечать на вопрос коллег юристов (в том числе и совершенно нам незнакомых) о том, будет ли эта книга иметь свое продолжение. С течением времени такие вопросы задавались все чаще. Данное обстоятельство и послужило для нас основным побудительным мотивом продолжить исследование проблем договорного права. На этот раз предметом изучения явились отдельные типы и виды договорных обязательств.

Данная книга представляет собой обобщенный результат исследования одной из групп гражданско-правовых договоров в их классификации с использованием такого критерия, как направленность результата соответствующих договоров. Речь идет о договорах, направленных на передачу имущества: купли-продажи, мены, дарения, ренты и пожизненного содержания с иждивением, аренды (имущественного найма), найма жилого помещения, безвозмездного пользования (ссуды).

В период разработки проекта части второй Гражданского кодекса Российской Федерации работа по подготовке соответствующей главы проекта ГК о договоре аренды (имущественного найма) для вынесения ее на суд всего состава рабочей группы возглавлялась *Георгием Давыдовичем Голубовым*, одним из самых талантливых юристов-законопроектчиков нашей страны, внесшим огромный вклад в становление и развитие законодательства новой России. Его светлой памяти мы и посвящаем эту книгу.

М.И. Брагинский,

В.В. Витрянский

¹ См.: *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право: Общие положения. М., 1997. 682 с.

ВВЕДЕНИЕ

Договоры купли-продажи, мены, дарения, аренды, ренты и пожизненно-го содержания с иждивением, найма жилого помещения, безвозмездного пользования, призванные регулировать столь различные и далекие друг от друга отношения, объединяет одно обстоятельство: их основная направленность на *передачу имущества*. Именно передача имущества (пусть и на самых разных условиях) составляет основной элемент предмета обязательств, возникающих из этих договоров.

Передача имущества представляет собой одну из форм распоряжения имуществом. Поэтому вторая общая черта названных договоров состоит в том, что лицо, передающее имущество, должно обладать необходимым *правомочием по его распоряжению*, т.е. является, как правило, собственником этого имущества либо субъектом иного ограниченного вещного права.

Лицо, принимающее имущество, становится либо его *собственником* (купля-продажа, мена, дарение, рента), либо *законным владельцем* указанно-го имущества (аренда, жилищный наем, ссуда). В последнем случае лицо, хотя и не является собственником, но владеет имуществом по основанию, предусмотренному соответствующим договором, и получает, как и собственник, вещно-правовую защиту. Данное обстоятельство также может быть признано общей чертой договоров на передачу имущества.

Еще один объединяющий признак указанных договоров заключается в том, что все они имеют *сложный предмет*, включающий в себя как действия обязанных сторон, в том числе по передаче и принятию имущества (объект первого рода), так и само имущество (объект второго рода).

Отмеченные общие черты названных договоров делают возможным использование правил об одних типах договоров для регулирования отношений, возникающих из иных типов договоров, входящих в группу договоров о передаче имущества. Например, содержащиеся в Гражданском кодексе Российской Федерации правила о договоре *купли-продажи* подлежат применению к правоотношениям, вытекающим соответственно: из договора мены (п. 2 ст. 567), из договора ренты (п. 2 ст. 585), из договора аренды (п. 3 ст. 609); правила о *договоре аренды* – к отношениям, возникающим из договора безвозмездного пользования (п. 2 ст. 689); правила о *договоре дарения* – к отношениям из договора ренты (п. 2 ст. 585).

Большинство из названных договоров (за исключением договоров мены и ссуды) являются сложными договорами, охватывающими большой спектр разнообразных правоотношений, что выражается в наличии многочисленных отдельных *видов* указанных договоров, в отношении которых обеспечивается особая регламентация с помощью специальных правил в рамках общего регулирования соответствующих самостоятельных типов договоров.

Так, договор купли-продажи имеет семь различных своих видов, а именно договоры: розничной купли-продажи, поставки, поставки товаров для

государственных нужд, контрактации, энергоснабжения, продажи недвижимости, продажи предприятия. Договор аренды насчитывает пять различных видов: прокат, аренда (фрагтование на время) транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда (лизинг). Имеют свои отдельные виды также договор дарения (обещание дарения, пожертвование), договор ренты (постоянная рента, пожизненная рента), договор жилищного найма (социальный наем жилого помещения).

Понимая некоторую условность выделения отдельных видов договоров, что нередко объясняется лишь удобством правового регулирования соответствующих правоотношений, мы, тем не менее, уважая волю законодателя, сочли возможным построить структуру нашей книги таким образом, чтобы каждому виду самостоятельного договора посвящалась, как правило, отдельная глава. Такой подход, ко всему прочему, во многом соответствует и практическим потребностям. Ведь в реальной жизни, юридически оформляя отношения по снабжению электроэнергией, стороны (энергоснабжающая организация и потребитель-абонент) заключают договор энергоснабжения, не задумываясь о том, что они имеют дело с отдельным видом договора купли-продажи. То же самое происходит и при заключении договоров поставки товаров, контрактации сельскохозяйственной продукции, проката, фрагтования, лизинга и др. В конечном счете то обстоятельство, что подобные договоры признаются не самостоятельными договорами, а лишь видами самостоятельных типов гражданско-правовых договоров, имеет только то значение, что в отношении указанных видов договоров допускается субсидиарное применение (при отсутствии специальных правил) общих положений, регулирующих соответствующий самостоятельный тип гражданско-правовых договоров.

Выбирая для настоящего исследования самостоятельные типы гражданско-правовых договоров, мы не придерживались жестких классификационных требований и не преследовали цели обязательно охватить все договоры, обычно включаемые при классификации гражданско-правовых договоров по такому критерию, как направленность результата, в группу гражданско-правовых договоров, направленных на передачу имущества.

В частности, нам сразу же пришлось отказаться от мысли рассмотреть в рамках данной книги такие договоры (безусловно относящиеся к данной классификационной группе), как договоры займа, кредита, банковского вклада, банковского счета, основным предметом которых также является передача имущества (денежных средств). Учитывая значение данных договоров для имущественного оборота, их огромную специфику, они заслуживают отдельного, самостоятельного рассмотрения. Не последнюю роль в принятии этого решения сыграли и наши представления о возможном объеме исследовательского материала.

Некоторые другие договоры были оставлены за рамками настоящего исследования в силу своего неоднозначного, пограничного положения в системе гражданско-правовых договоров, имея в виду наиболее распространенную их классификацию, дифференцирующую все гражданско-правовые договоры, выделяя в них четыре группы: договоры на передачу

имущества; договоры на выполнение работ; договоры на оказание услуг; договоры, направленные на учреждение различных образований.

В этом смысле наибольшие сомнения (с точки зрения места в классификации) вызывают договор доверительного управления имуществом и договор коммерческой концессии (франчайзинга). Безусловно, в обоих случаях передача имущества (имущественных прав) является одним из основных элементов предмета указанных договоров. Вместе с тем не меньшее значение в составе предмета соответствующих договорных обязательств имеет оказание услуг со стороны одного из контрагентов: в договоре доверительного управления имуществом – это услуги доверительного управляющего по управлению имуществом в интересах учредителя управления или выгодоприобретателя; в договоре коммерческой концессии – услуги правообладателя по предоставлению пользователю возможности использовать в своей предпринимательской деятельности комплекс исключительных прав, принадлежащих правообладателю, в том числе право на фирменное наименование или коммерческое обозначение правообладателя, на охраняемую коммерческую информацию и другие объекты исключительных прав (товарный знак, знак обслуживания и т.д.).

Не ставя перед собой задачу четко определить место указанных договоров в той или иной классификационной группе, мы все же пришли к выводу о целесообразности их рассмотрения в рамках другого исследования, предметом которого были бы договоры на оказание услуг.

Что же касается тех гражданско-правовых договоров, которые попали в поле зрения авторов настоящей книги, то наш подход к изложению материала заключается в следующем.

Прежде всего указанные договоры (за исключением, пожалуй, договора найма жилого помещения) имеют многовековую историю, исчисляемую со времен римского права, а также богатые традиции в российской дореволюционной цивилистике. Поэтому, освещая соответствующие договоры, мы считали невозможным пройти мимо вопросов, связанных с возникновением этих договоров, их развитием, отношением к ним со стороны современных зарубежных правопорядков. Нельзя было пропустить и богатейшие страницы истории развития названных договоров в отечественной цивилистике (как в период до революции 1917 г., так и в советское время), где скрываются корни современных российских гражданского законодательства и гражданско-правовой доктрины.

На этой основе становятся понятнее причины появления в новом Гражданском кодексе России тех или иных правил, регулирующих соответствующие договоры. Естественно, основное внимание уделено современному гражданско-правовому регулированию исследуемых договоров. В книге подробно рассматриваются и комментируются законоположения, регламентирующие отношения, возникающие из указанных договоров, складывающаяся судебная практика, связанная с их применением, а также сформулированные в юридической литературе доктринальные положения о соответствующих типах гражданско-правовых договоров.

КУПЛЯ-ПРОДАЖА