

**КОММЕНТАРИЙ
К ГРАЖДАНСКОМУ КОДЕКСУ
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

УДК – 347.2/3(575.1)

ББК – 67.400(5у)

К 63

Авторский коллектив: Рахманкулов Х. Р., д. ю. н. (руководитель); Огай Д. А., к. ю. н.; Асьянов Ш. М., доктор права; Анартаев И., к. ю. н.; Убайдуллаев З. С., к. ю. н.; Каньязов Е. С., к. ю. н.; Ахрарова Д. Г., к. ю. н.; Рузиназаров Ш. Н., д. ю. н.; Жураев Н. С.; Суюнова Д. Ж., к. ю. н.; Чуллиев Ш. А., к. ю. н.; Самарходжаев Б. Б., д. ю. н.

Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Узбекистан (часть 2). Профессиональные комментарии. т. 2. — Ташкент: Министерство юстиции Республики Узбекистан, SMI-ASIA, 2011. 896 с.

Предлагаемый читателям Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Узбекистан подготовлен известными специалистами в области гражданского права, имеющими опыт научной работы и правоприменительной практики.

Во втором томе настоящего издания представлен постатейный Комментарий к части 2 Гражданского кодекса, в котором отражены основные положения гражданского законодательства об отдельных видах обязательств (договора купли-продажи, мены, дарения, имущественного найма, перевозки, займа и кредита, и др.). Комментарий рассчитан на юристов-практиков, предпринимателей, студентов и аспирантов, преподавателей вузов, всех, кто интересуется вопросами применения норм гражданского законодательства.

Настоящий Комментарий к Гражданскому Кодексу Республики Узбекистан подготовлен и опубликован при финансовой поддержке Правительства Великого Герцогства Люксембург и распространяется бесплатно.

ISBN 978-9943-17-037-7

© ЦИИП, 2011

© ОБСЕ, 2011

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

ТОМ 2

**КОММЕНТАРИЙ
К ГРАЖДАНСКОМУ КОДЕКСУ
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

Под редакцией

Доктора юридических наук, профессора

Х. Р. Рахманкулова

Доктора права

Ш. М. Асьянова



Организация по Безопасности и
Сотрудничеству в Европе
Координатор проектов в Узбекистане



ЦЕНТР
ИЗУЧЕНИЯ ПРАВОВЫХ ПРОБЛЕМ
(г. Ташкент)



Великое Герцогство
Люксембург

Авторский коллектив:

Рахманкулов Ходжи-Акбар Рахманкулович, доктор юридических наук, глава 29 § 1; глава 29 § 2 в соавторстве с канд. юридических наук **Огай Дмитрием Алексеевичем**;

Асьянов Шамиль Мударисович, доктор права, глава 29 §§ 3, 4, 5;

Анартаев Исмоилжон, канд. юридических наук, глава 29 §§ 6, 7, 8; главы 30–31 в соавторстве с канд. юридических наук **Убайдуллаевым Зиедуллою Сагдуллаевичем**;

Каньязов Есемурат Султамуратович, канд. юридических наук, главы 32–34;

Ахрарова Дильбар Гапаровна, канд. юридических наук, главы 34–36;

Рузиназаров Шухрат Нуралиевич, доктор юридических наук, глава 37;

Жураев Нодиржон Савриддинович, главы 38–40;

Суюнова Дильбар Жолдасбаевна, канд. юридических наук, глава 41;

Чуллиев Шухрат Аскарлович, канд. юридических наук, главы 42–45;

Самарходжаев Батыр Билялович, доктор юридических наук, главы 46–49.

ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

ЧАСТЬ ВТОРАЯ

Утверждена Законом Республики Узбекистан
от 29.08.1996 г. № 256-І

**ПОДРАЗДЕЛ 3.
ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**ГЛАВА 29.
КУПЛЯ-ПРОДАЖА**

§ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ

Статья 386. Договор купли-продажи

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

К купле-продаже ценных бумаг и валютных ценностей положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если законом не установлены специальные правила их купли-продажи.

В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом или иным законом, особенности купли-продажи отдельных видов товаров определяются законодательством.

Договор купли-продажи автотранспортных средств, подлежащих в установленном законодательством порядке государственной регистрации, должен быть нотариально удостоверен, за исключением случаев, установленных правительством Республики Узбекистан (Часть введена в соответствии с Законом РУз от 07.12.2001 г. № 320-II).

Положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к продаже имущественных прав, если иное не вытекает из содержания или характера этих прав.

К отдельным видам договоров купли-продажи (розничной купле-продаже, поставке товаров, энергоснабжению, продаже

предприятия и др.) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса о договорах этих видов.

1. Договор купли-продажи является одним из основополагающих институтов гражданского права. Он выступает как форма правового регулирования товарно-денежных отношений. С учетом этого договор купли-продажи можно определить как основание возникновения обязательств в сфере товарооборота между субъектами права собственности. Данный договор представляет сознательное опосредствование общественного обмена продуктов с оценкой их стоимости.

Исходя из содержания части 1 комментируемой статьи можно выделить основные признаки договора купли-продажи: передача права собственности, двусторонность, возмездность, консенсуальность.

2. Договор купли-продажи направлен на передачу права собственности от продавца к покупателю. Такой переход права на переданное имущество (товар) является главным признаком договора купли-продажи. В то же время следует отметить, что в определенных случаях в отношении товаров имеют право участвовать такие лица, которые не будучи собственниками обладают полномочиями отчуждать эти товары. Например, согласно статье 179 ГК, государственное предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества. При совершении договора купли-продажи между государственными предприятиями перехода права собственности не происходит, поскольку собственником имущества является само государство. В этом случае договор направлен на переход права оперативного управления имуществом. В тех случаях, когда государственное предприятие по договору купли-продажи приобретает имущество у любого продавца, такое приобретение служит основанием для возникновения у такого предприятия (к примеру, унитарные государственные или муниципальные предприятия, государственные учреждения) ограниченного вещного права.

По общему правилу право собственности у приобретателя имущества по договору купли-продажи возникает с момента передачи вещи, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Если договор об отчуждении имущества подлежит государственной регистрации или нотариальному удостоверению, право собственности у приобретателя возникает с момента регистрации или удостоверения договора, а при необходимости и нотариального удостоверения и государственной регистрации договора с момента его регистрации (статья 185, часть 1 статьи 481, часть 2 статьи 488, часть 1 статьи 490 ГК).

3. Договор купли-продажи — двусторонний договор. Как видно из определения, закрепленного в части 1 статьи 386 ГК, в договоре купли-продажи участвуют две стороны — продавец и покупатель, которые обладают определенными правами и несут соответствующие обязанности: на продавца возлагается обязанность передать товар, при этом у него возникает право требовать денежное возмещение, а покупатель должен уплатить за имущество (товар) оговоренную денежную сумму и вправе требовать передачи проданного имущества. Понятие стороны в договоре не следует отождествлять с понятием его участников. В договоре купли-продажи могут только быть две стороны — продавец и покупатель. Что же касается участников договора купли-продажи, то их число может быть значительно больше, чем число его сторон. Например, в случае приобретения тремя гражданами сообща одного жилого дома, каждый из них является участником договора купли-продажи на одной стороне — на стороне покупателя.

4. Договор купли-продажи — возмездный договор. Покупатель по договору всегда производит определенное денежное возмещение за передачу продавцом, принадлежащего ему имущества (товара). Вместе с тем, само по себе указание на возмездность отношений не вскрывает еще присущего договору купли-продажи признака, заключающегося в том, что возмещение за товар, переданный покупателем, должно выражаться в выплате именно денежной (в суммах, валюте) суммы. По признаку отчуждения товара за деньги договор купли-продажи отличается от договора мены (часть 1 статьи 497 ГК) и бартерной сделки.

5. Договор купли-продажи принадлежит к группе консенсуальных договоров. Для совершения договора купли-продажи, в отличие от реального договора, достаточно соглашения сторон. Передача вещи, совершение действия осуществляется с целью их исполнения. Согласно части 1 статьи 185 ГК право собственности у приобретателя имущества по договору возникает с момента передачи вещи, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Правило этой статьи является диспозитивной нормой. Оно предусматривает, что право собственности в силу закона или по соглашению сторон может возникнуть у приобретателя не с момента передачи имущества, а с иного момента, например, с момента заключения договора или после передачи имущества. Это правило применимо в основном к индивидуально-определенной вещи, в отношении же вещей, определенных родовыми признаками, возможен только один момент перехода собственности на них — момент передачи.

6. Действующий ГК РУз значительно расширил сферу применения купли-продажи, т. е. круг отношений в имущественном обороте. Согласно части 2 комментируемой статьи, общие положения распространяются и на купли-продажи ценных бумаг, и на валютные ценности, если законом не установлены специальные правила их купли-продажи. Регулирование отношений в сфере ценных бумаг осуществляется Законом «О рынке ценных бумаг» от 22.07.2008 г., Законом «О биржах и биржевой деятельности» от 29.08.2001 г., а также подзаконными нормативными актами — Указами и Постановлениями Президента Республики Узбекистан, постановлениями Кабинета Министров Республики Узбекистан и т. д.

К числу ценных бумаг относятся: облигации, векселя, чеки, депозитные и сберегательные сертификаты, банковские сберегательные книжки, коносаменты, акции, ценные ипотечные бумаги и другие документы, удостоверяющие имущественное право. Купля-продажа валютных ценностей осуществляется в установленном порядке уполномоченными органами государства. По общему правилу, оплата товаров, приобретаемых на внутреннем рынке, производится не в валюте, а в национальной денежной единице — сумах. Продажа товаров

за валюту может осуществляться в порядке и случаях, определяемых уполномоченными государственными органами.

7. Норма, закрепленная в части 3 комментируемой статьи предполагает, что особенности купли-продажи отдельных видов товаров могут предусматриваться законодательством или иными нормативными актами только в случаях, предусмотренных ГК или законодательными актами. В частности, возможность установления особенностей купли-продажи ценных бумаг, предусмотренная в ГК, может осуществляться только на уровне законодательных актов.

8. Норма, закрепленная в части 4 комментируемой статьи ставит требование о необходимости соблюдения формы договора при купле-продаже автотранспортных средств. В отношении формы договора купли-продажи применяются правила, предусмотренные в нормах главы 9 («Сделки»), главы 27 («Заключение договора»), а также §§ 1–8 главы 29 ГК РУз.

9. Наряду с вещами и валютными ценностями закон относит к кругу предметов купли-продажи, также имущественные права. Иными словами, нормы ГК об общих правилах договора купли-продажи применяются, если иное не вытекает из содержания и характера этих прав, и к продаже имущественных прав (часть 5 статьи 386 ГК). Круг имущественных прав широк и многообразен и на практике встречается возмездная передача таких прав другим лицам. Наиболее распространена продажа исключительных прав на объекты интеллектуальной собственности, например, на изобретения, полезные модели, промышленные образцы, произведения науки, литературы и искусства. В случае продажи исключительного права посредством патента, купля-продажа должна быть оформлена в уполномоченном государственном органе (патентном ведомстве). Договор купли-продажи исключительных прав должен быть составлен письменно (целесообразно нотариальное оформление).

10. Имущественные отношения опосредствуются различными видами договора купли-продажи: розничная и оптовая купля-продажа; поставка; контрактация; энергоснабжение; аукцион; продажа товаров в кредит и т. д. Каждый из этих договоров имеет свое экономическое содержание, соответствующую юридическую форму и свою

сферу применения. При этом, для отдельных разновидностей купли-продажи могут быть предусмотрены особые правовые нормы. Общие нормы купли-продажи в этом случае применяются, если только специальными нормами законодательства об отдельных видах купли-продажи не предусмотрены особенности правового регулирования (часть 6 статьи 386 ГК).

Статья 387. Условие договора о товаре

Товаром по договору купли-продажи могут быть любые вещи с соблюдением правил статьи 82 настоящего Кодекса.

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

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

1. Предметом купли-продажи может быть товар, определяемый ГК как любая оборотоспособная вещь (часть 1 статьи 387 ГК). Предметы купли-продажи могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридических лиц) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (часть 1 статьи 82 ГК). В то же время нет никаких препятствий по использованию в качестве предмета договора купли-продажи ограниченно оборотоспособных вещей при соблюдении правил по их использованию и приобретению — отчуждение и приобретение этих вещей надлежащими лицами, имеющими право либо специальное разрешение на обладание ограниченно оборотоспособными вещами.

2. Договор может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца, а также товаров, которые будут созданы

или приобретены им в будущем. В первом случае продавец выступает как собственник товара, право собственности которого возникло путем приобретения товара от третьего лица либо в результате самостоятельного изготовления этого товара либо производителя товара, во втором как посредник в лице оптовых и розничных торговых организаций (часть 2 статьи 387 ГК). Данная норма является восполняющей на случай, если законодательными актами не установлены для отдельных видов договоров купли-продажи иные правила или если это не противоречит характеру товара.

3. Как известно, наименование товара и его количество относятся к существенным условиям договора купли-продажи, требующим обязательное согласование сторонами. Количество товара тесно связано с его наименованием. В соответствии с ГК условие о товаре считается соблюденным, если оно позволяет определить его наименование и количество (часть 3 статьи 387 ГК).

Такие условия во многом зависят от деления вещей на индивидуально-определенные и на определенные родовыми признаками. В первом случае — предметом договора купли-продажи является определение всех признаков вещи. Например, при купле-продаже определенной машины необходимо указание ее индивидуализирующих конкретных характеристик, идентифицирующих эту машину — номер шасси, номерной знак и т. д. Во втором — необходимо указание точных характеристик, которые сразу позволяют понять о каких вещах идет речь. Например, предметом купли-продажи по договору контрактации может быть не просто хлопок-сырец, а товар определенного веса, качества и т. д. В то же время необходимо иметь в виду и то, что в отличие от общих правил купли-продажи для отдельных видов договора купли-продажи к существенным условиям могут относиться и некоторые другие условия, например, срок в договоре поставки, цена при покупке товара в кредит под условием рассрочки платежа и т. д.

Статья 388. Обязанности продавца по передаче товара

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

Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, одновременно с передачей вещи продавец обязан передать покупателю ее принадлежности, а также относящиеся к ней документы (технический паспорт, сертификат качества, инструкцию по эксплуатации и т. п.), предусмотренные законодательством или договором.

1. Основной обязанностью продавца по договору купли-продажи является передача покупателю конкретного товара, являющегося предметом договора, определенного соглашением сторон.

2. В случаях, когда у предмета имеются принадлежности, определяемые в соответствии со статьей 90 ГК, либо относящиеся к нему документы (сертификат качества безопасности, нормативно-технические документы о качестве, комплектности, технический паспорт, инструкция по эксплуатации и т. п.), предусмотренные законодательством или договором, продавец одновременно с передачей товара обязан передать и документы покупателю в срок, согласованный договором купли-продажи.

Статья 389. Срок исполнения обязанности передать товар

Срок исполнения продавцом обязанности передать товар покупателю определяется договором купли-продажи, а если договор не позволяет определить этот срок, — в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 242 настоящего Кодекса.

Договор купли-продажи признается заключенным с условием о его исполнении к строго определенному сроку, если из договора ясно вытекает, что при нарушении этого срока покупатель утрачивает интерес к исполнению договора. Продавец не вправе исполнять такой договор до наступления или после истечения определенного в нем срока без согласия покупателя.

1. Продавец обязан передать надлежаще оговоренный товар в определенный срок. Срок по передаче товара определяется договором купли-продажи. Отсутствие срока в договоре не влияет, по общему

правилу, на его действительность, так как в этом случае могут быть применены общие правила об исполнении обязательства, предусмотренные статьей 242 ГК. Но, следует иметь в виду, что для отдельных видов договора купли-продажи, например, для поставки товара, продажи товара в кредит под условием рассрочки платежа, а также по заявлению одной из сторон, срок исполнения обязанности продавца по передаче товара может являться существенным условием, требующим соглашения сторон. В тех случаях, когда в договоре отсутствует условие об исполнении обязанности в строго определенный срок, договор купли-продажи считается заключенным с условием передачи продавцом товара в определенный период времени, который определен условием договора о сроке передачи товара. Следовательно, появляется возможность исполнения продавцом этой обязанности в любое время определенного договором периода. Не установление срока предполагает исполнение обязанности продавцом по передаче товара в разумный срок. Такой срок должен определяться в каждом конкретном случае с учетом всех обстоятельств исполнения договора.

2. Нормы о сроке исполнения продавцом обязанности по передаче товара, предусмотренные в ГК имеют диспозитивный характер, позволяют по соглашению сторон предусматривать любой порядок. В частности, в договоре можно предусмотреть случаи, когда возможно досрочное исполнение или исполнение после истечения срока.

Договор может быть заключен с условием исполнения обязанности в строго определенный срок. При нарушении этого срока покупатель может утратить интерес к исполнению договора. В подобных случаях продавец не вправе исполнять такой договор до наступления или после истечения определенного в нем срока без согласия покупателя (часть 2 статьи 389 ГК). Условия об исполнении обязательства в строго определенный срок должны быть сформулированы таким образом, чтобы из них вытекало требование о том, что договор подлежит исполнению в определенный календарный день либо в определенный календарный период, что не допускает досрочного исполнения, т. к. просрочка продавца приводит к потере интереса покупателя к исполнению договора.

Статья 390. Момент исполнения обязанности продавца передать товар

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

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

предоставления товара в распоряжение покупателя, если товар должен быть передан покупателю в месте нахождения товара. Товар считается предоставленным в распоряжение покупателя, когда к сроку, предусмотренному договором, товар готов к передаче в надлежащем месте и покупатель в соответствии с условиями договора осведомлен о готовности товара к передаче. Товар не признается готовым к передаче, если он не идентифицирован для целей договора путем маркировки или иным образом.

В случаях, когда из договора купли-продажи не вытекает обязанность продавца по доставке товара или передаче товара в месте его нахождения покупателю, обязанность продавца передать товар покупателю считается исполненной в момент сдачи товара перевозчику или организации связи для доставки покупателю, если иное не предусмотрено договором.

1. Для обеспечения надлежащего исполнения обязательства по договору купли-продажи определение момента исполнения продавцом обязанности имеет важное значение. Так, момент исполнения обязанности по передаче товара определяется договором купли-продажи в зависимости от конкретных условий договора и может связываться, как с реальной фактической передачей товара, так и с символической, например, передачей товарораспорядительного документа: коносамента, складского свидетельства и т. д.

При отсутствии в договоре специальных условий о моменте исполнения, обязанность продавца передать товар покупателю, согласно части 1 комментируемой статьи, считается исполненной в момент:

Если в договоре предусмотрена обязанность продавца по доставке товара, то моментом исполнения обязанности продавца по передаче товара считается вручение товара покупателю или указанному им лицу.

Если условием договора предусмотрена передача товара в месте его нахождения, то моментом исполнения обязанности продавца по передаче товара считается предоставление товара в распоряжение покупателя или указанного им лица. Покупатель в соответствии с условиями договора должен быть осведомлен о готовности товара к передаче. Товар не признается готовым к передаче, если он не идентифицирован для целей договора путем маркировки или иным образом.

Если из договора купли-продажи не вытекает обязанность продавца по доставке товара либо условия о передаче товара в месте его нахождения, то моментом исполнения обязанности продавца по передаче товара покупателю считается передача товара перевозчику или организации связи для доставки покупателю.

Определение момента исполнения обязательства — предоставлением товара в распоряжение покупателя, является новеллой для правового регулирования данного вида обязательства. Факт предоставления товара в распоряжение покупателя без всякой его фактической передачи считается надлежащим исполнением обязанности продавца по передаче товара, в то же время из условий договора должно явно вытекать, с какими обстоятельствами, событиями или действиями сторон связывается момент предоставления товара в распоряжение покупателя.

Статья 391. Обязанность продавца по сохранению проданного имущества

Когда право собственности или иное вещное право переходит к покупателю ранее передачи имущества, продавец обязан до передачи сохранять имущество, не допуская его ухудшения. Необходимые для этого издержки покупатель обязан возместить продавцу, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

В случае, когда право собственности или иное вещное право переходит к покупателю ранее передачи имущества, продавец обязан

сохранять имущество до его передачи, не допуская ухудшения качества товара. Из этого вытекает обязанность покупателя возместить фактические издержки продавца, произведенные им по содержанию и сохранению товара до передачи проданного товара. Последнее правило является диспозитивным. Иной порядок по возмещению издержек, при сохранении продавцом проданного товара до фактической передачи, может быть предусмотрен соглашением сторон.

Статья 392. Переход риска случайной гибели или случайного повреждения товара

Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит на покупателя с момента, когда в соответствии с законом или договором продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара покупателю.

Риск случайной гибели или случайного повреждения товара, проданного во время его нахождения в пути, переходит на покупателя с момента заключения договора, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Условие договора купли-продажи о том, что риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит на покупателя с момента сдачи товара первому перевозчику, по требованию покупателя может быть признано судом недействительным, если в момент заключения договора продавец знал или должен был знать, что товар утрачен или поврежден, и не сообщил об этом покупателю.

1. Для определения перехода риска случайной гибели или случайной порчи товара момент исполнения обязанности продавца по передаче товара имеет важное значение. Как правило, риск случайной гибели или случайной порчи товара возлагается на собственника вещи. При этом, для купли-продажи товара предусматривается общее диспозитивное правило. Согласно этому правилу, риск случайной гибели или случайной порчи товара переходит на покупателя с момента,

когда продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара покупателю. При этом не имеет значения сохранение права собственности у продавца либо возникновение права собственности у покупателя на момент исполнения обязанности продавца передать товар. В то же время условиями договора купли-продажи может быть предусмотрен любой иной момент перехода риска случайной гибели или случайной порчи с продавца на покупателя.

Риск случайной гибели или случайного повреждения товара, проданного во время его нахождения в пути, переходит на покупателя с момента заключения договора, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

2. В соответствии с частью 3 комментируемой статьи условие договора купли-продажи о том, что риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит на покупателя с момента сдачи товара первому перевозчику, по требованию покупателя может быть признано судом недействительным, если в момент заключения договора продавец знал или должен был знать, что товар утрачен или поврежден, и не сообщил об этом покупателю. Так, если продавец нарушил условие о сроке передачи товара или покупатель пропустил срок принятия товара, риск случайной гибели или случайной порчи товара переходит на ту сторону, которая допустила просрочку.

Статья 393. Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц

Продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Неисполнение этого правила дает покупателю право требовать уменьшения покупной цены либо расторжения договора купли-продажи и возмещения убытков, за исключением случая, когда будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар.

Правила, предусмотренные настоящей статьей, соответственно применяются и в том случае, когда в отношении товара к моменту

его передачи покупателю имелись притязания третьих лиц, о которых продавцу было известно, если эти притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными.

1. Комментируемая статья предусматривает, что продавец обязан передать товар свободным от прав третьих лиц (например, сдача в аренду, нахождение в залоге, передача в безвозмездное пользование) за исключением случаев, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Неисполнение этого правила дает покупателю право требовать уменьшения покупной стоимости либо расторжения договора купли-продажи и возмещения убытков (исключение составляет случай, когда будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар). В ранее действовавшем законодательстве продавец был обязан при заключении договора только предупредить покупателя о всех правах третьих лиц на продаваемую вещь, теперь же в комментируемой статье прямо и императивно предусмотрено требование к предмету купли-продажи в момент его передачи продавцом покупателю, в соответствии с которым предметом купли-продажи может быть только товар, свободный от прав третьих лиц, в том числе и от притязаний (претензий) третьих лиц, о которых знал или должен был знать продавец в момент передачи.

2. Товар, обремененный правами третьих лиц, в том числе и притязаниями третьих лиц, может быть передан покупателю только при его согласии. Данное правило распространяется и на те случаи, когда в момент заключения договора продавец предполагал продать товар, обремененный правами третьих лиц. В этом случае он также обязан получить согласие от покупателя на продажу такого товара. Неисполнение продавцом обязанности по передаче товара, свободного от прав третьих лиц, и, соответственно обязанности получения согласия покупателя принять товар, не свободный от прав третьих лиц, предоставляет покупателю возможность требовать изменения условий договора по уменьшению цены товара либо расторжения договора купли-продажи и возмещения убытков. Покупатель лишается этого права в случаях, если он знал или должен был знать при заключении договора или принятия

товара о правах третьих лиц на приобретаемый товар. В случае же наличия претензий третьих лиц на приобретенный товар требования покупателя по уменьшению цены или расторжению договора и возмещению убытков удовлетворяются, если только продавец не докажет, что к моменту заключения договора или к моменту передачи товара он не знал о таких притязаниях третьих лиц.

Статья 394. Обязанности покупателя и продавца в случае предъявления иска об изъятии товара

Если третье лицо по основанию, возникшему до исполнения договора купли-продажи, предъявит к покупателю иск об изъятии товара, покупатель обязан привлечь продавца к участию в деле, а продавец обязан вступить в это дело на стороне покупателя.

Непривлечение покупателем продавца к участию в деле освобождает продавца от ответственности перед покупателем, если продавец докажет, что, приняв участие в деле, он мог бы предотвратить изъятие проданного товара у покупателя.

Продавец, привлеченный покупателем к участию в деле, но не принявший в нем участия, лишается права доказывать неправильность ведения дела покупателем.

1. Комментируемая статья рассматривает эквицию, т. е. основания, возникшие до исполнения договора купли-продажи, когда третье лицо требует от покупателя вернуть товар. В этом случае покупатель обязан привлечь к участию в деле продавца под страхом возможных неблагоприятных последствий неисполнения этой обязанности.

2. Непривлечение продавца к участию в деле может лишить покупателя права на возмещение убытков, возникших в связи с изъятием приобретенного товара, если впоследствии продавец товара докажет, что приняв участие в деле, он мог бы предотвратить изъятие товара у покупателя.

3. Непринятие продавцом участия в деле, когда покупателем были предприняты все необходимые действия по привлечению продавца к участию в деле, лишает последнего права доказывать неправильность

ведения дела покупателем и предполагает его ответственность перед покупателем за изъятие товара.

Статья 395. Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя

При изъятии товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки, за исключением случая, когда покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований.

Соглашение сторон об освобождении продавца от ответственности или о ее ограничении в случае истребования приобретенного товара у покупателя третьими лицами недействительно.

1. В соответствии с правилами, изложенными в статье 394 ГК, в случае изъятия в установленном порядке (истребование из незаконного владения, изъятие предмета залога и обращение на него взыскания и т. д.) переданного покупателю товара третьим лицом (в случае признания правомерными притязаний на предмет купли-продажи) по основаниям возникающим до принятия товара покупателем, продавец не исполнивший обязанность передать товар свободным от прав и притязаний третьих лиц либо не получивший согласие покупателя на получение такого товара, обязан возместить покупателю понесенные им убытки.

2. В соответствии с общим положением о купле-продаже не допускается возможность освобождения продавца от этой ответственности по соглашению сторон и любое подобное соглашение является недействительным (часть 2 статьи 395 ГК).

Статья 396. Последствия отказа продавца передать товар

Если продавец отказывается передать покупателю проданный товар, покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи.

При отказе продавца от передачи индивидуально-определенной вещи покупатель вправе предъявить продавцу требования, предусмотренные статьей 331 настоящего Кодекса.

1. Комментируемая статья закрепляет право покупателя на отказ от исполнения договора купли-продажи в случае, если продавец отказывается передать покупателю проданный товар. Покупатель при отказе продавца передать товар вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по договору купли-продажи. В этом случае отказ покупателя от исполнения договора не лишает его права требовать возмещения убытков, причиненных ему вследствие отказа от договора. Просрочка продавца по возврату уплаченной покупателем денежной суммы при отказе последнего от переданного товара является основанием ответственности продавца перед покупателем в соответствии со статьей 337 ГК.

2. Согласно статьи 331 ГК, в случае неисполнения обязательства по передаче индивидуально-определенной вещи в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в пользование кредитору, последний вправе требовать отобрания этой вещи и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Это право отпадает, если вещь уже передана третьему лицу, имеющему однородное право. Однако, если вещь еще не передана, преимущество имеет тот из кредиторов, в пользу которого обстоятельство возникло раньше, а если это невозможно определить — тот, кто раньше предъявил иск. В этой связи, вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков.

Статья 397. Последствия неисполнения обязанности передать принадлежности и документы, относящиеся к товару

Если продавец не передает или отказывается передать покупателю относящиеся к товару принадлежности или документы, которые он должен передать в соответствии с законодательством или договором купли-продажи (часть вторая статьи 388 настоящего

Кодекса), покупатель вправе назначить ему разумный срок для их передачи.

В случае, когда принадлежности или документы, относящиеся к товару, не переданы продавцом в указанный срок, покупатель вправе отказаться от товара, если иное не предусмотрено договором купли-продажи.

1. Согласно части 2 статьи 388 ГК, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, одновременно с передачей вещи продавец обязан передать покупателю ее принадлежности, а также относящиеся к ней документы (технический паспорт, сертификат качества, инструкцию по эксплуатации и т. п.), предусмотренные законодательством или договором. При просрочке продавца передать покупателю указанные документы, покупатель вправе назначить продавцу разумный срок для их передачи.

2. Исходя из этого, вытекает, что когда принадлежности или документы, относящиеся к товару, не переданы продавцом в указанный срок, покупатель вправе отказаться от товара, если иное не предусмотрено договором купли-продажи. Отказ покупателя в этом случае от принятия товара объясняется неисполнением продавцом обязанности по передаче товара. Также покупатель вправе требовать возмещения убытков, причиненных ему вследствие неисполнения продавцом обязанностей, предусмотренных настоящей статьей, в том числе, вызванных расторжением договора.

Статья 398. Количество товара

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

Если договор купли-продажи не позволяет определить количество подлежащего передаче товара, договор считается незаключенным.

1. Как известно, наименование товара и его количество относятся к существенным условиям договора купли-продажи, требующим обязательное согласование сторонами (комментарий к статье 387 ГК). Так, количество товара может быть определено в натуральном выражении в фиксированном размере в различных, в зависимости от свойств товара, единицах измерения (поштучно, в метрах, граммах, ваттах или иных единицах измерения) в денежном выражении (количество товара на определенную сумму денег) либо путем согласования порядка определения количества товара (например, предметом договора может быть урожай следующего года, количество тепло-электроэнергии, определяемое на основании показания счетчика учета ее потребления).

2. В этой связи, необходимо отметить, что количество товара является одним из существенных условий договора купли-продажи, т. к. в соответствии с частью 2 комментируемой статьи если договор купли-продажи не позволяет определить количество подлежащего передаче товара, договор считается незаключенным.

Статья 399. Последствия нарушения условия договора о количестве товара

Если продавец в нарушение условий договора купли-продажи передал покупателю меньшее количество товара, чем определено договором, покупатель вправе, если иное не предусмотрено договором, либо потребовать передать недостающее количество товара, либо отказаться от переданного товара и его оплаты, а если он оплачен, — потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

В случае, когда продавец передал покупателю товар в количестве, превышающем указанное в договоре купли-продажи, покупатель обязан известить об этом продавца в порядке, предусмотренном частью первой статьи 416 настоящего Кодекса. Если в разумный срок после получения сообщения покупателя продавец не распорядится соответствующим товаром, покупатель вправе, если иное не предусмотрено договором, принять весь товар.

В случае принятия покупателем товара в количестве, превышающем указанное в договоре купли-продажи, соответствующий

товар оплачивается по цене, установленной договором, если иная цена не определена соглашением сторон.

1. В комментируемой статье содержатся требования, касающиеся надлежащего исполнения и возмещения убытков, возникших по причине неисполнения или ненадлежащего исполнения условий обязательства по количеству. В случае неисполнения условия договора по передаче товара в определенном количестве, покупатель вправе потребовать передать недостающее количество товара или отказаться от переданного товара и его оплаты, а если он оплачен, то потребовать возврата уплаченной денежной суммы. Правила о возможности отказа покупателя от проданного товара и его оплаты при передаче продавцом в меньшем количестве применяются в тех случаях, если в договоре прямо не предусмотрена невозможность такого отказа.

2. Передача продавцом товара в большем, чем предусмотрено договором, количестве не обязывает, по общему правилу, покупателя к его приему и оплате, как и не обуславливает его право прием и оплату товара, если только договором не предусмотрено иное. Покупатель обязан в срок, установленный нормативными актами или договором, а при их отсутствии — в разумный срок известить, по общему правилу, продавца о передаче последним товара в количестве превышающем указанное в договоре. Покупатель вправе принять товар, который передан ему сверх предусмотренного договором количестве, только в том случае, если продавец в разумный срок после получения извещения от него не распорядился им.

3. Товар, принятый покупателем в количестве, превышающем указанное в договоре, покупатель оплачивает по цене принятого в соответствии с условиями договора товара, если только иная цена для такого товара не определена соглашением сторон.

4. Покупатель вправе отказаться от принятия и оплаты излишне поступившего товара, сообщив о своем отказе в разумные сроки, обеспечив надлежащее хранение и охрану товара, т. е. произведя необходимые расходы по его сохранению. Продавец обязан в разумные сроки распорядиться товаром и оплатить расходы по сохранению товара. В случае, если продавец в разумные сроки не дает распоряжений

о возврате товара, либо иного распоряжения товаром, покупатель вправе за счет продавца принять меры к возврату товара продавцу, а в случае невозможности возврата и угрозы порчи или уничтожения товара, продать товар по разумной цене. В последнем случае покупатель отправляет продавцу вырученные за проданный товар деньги, удержав из них собственные расходы по распоряжению товаром.

Статья 400. Ассортимент товаров

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

Если ассортимент в договоре купли-продажи не определен и в договоре не установлен порядок его определения, но из существа обязательства вытекает, что товары должны быть переданы покупателю в ассортименте, продавец вправе передать покупателю товары в ассортименте, исходя из потребностей покупателя, которые были известны продавцу на момент заключения договора, или отказаться от исполнения договора.

1. Немаловажное значение для отдельных видов договора купли-продажи имеет условие об ассортименте товара. Под ассортиментом понимается перечень наименований одного товара — вещей, определяемых родовыми признаками — с указанием количества его разновидности в определенном соотношении, различающихся между собой по видам, моделям, цветам и иным признакам, вытекающим из свойств товара. Говоря об определенном соотношении разновидностей товара имеется в виду количество (поштучно), процент (по отношению друг к другу) и т. д. (Например: 100 пар мужской обуви 40 размера, 500 пар женской обуви 37 размера и т. д.).

2. Условие об ассортименте товара не является неизменно присутствующим элементом предмета договора купли-продажи. Такое условие предусматривается в договоре в двух случаях. В первом — по соглашению сторон и во втором — когда необходимость этого

условия вытекает из существа обязательства. В последнем случае необходимость определения условий договора об ассортименте зависит от свойств товара, в частности от того, из совокупности каких различных однородных вещей он состоит: вид и количество.

Статья 401. Последствия нарушения условия договора об ассортименте товара

При передаче продавцом предусмотренных договором купли-продажи товаров в ассортименте, не соответствующем договору, покупатель вправе отказаться от их принятия и оплаты, а если они оплачены, потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

Если продавец передал покупателю наряду с товарами, ассортимент которых соответствует договору купли-продажи, товары с нарушением условий об ассортименте, покупатель вправе по своему выбору:

принять товары, соответствующие условиям договора об ассортименте, и отказаться от остальных товаров;

отказаться от всех переданных товаров;

потребовать заменить товары, не соответствующие условиям договора об ассортименте, товарами в ассортименте, предусмотренном договором;

принять все переданные товары.

При отказе от товаров, ассортимент которых не соответствует условиям договора купли-продажи, или предъявлении требования о замене товаров, не соответствующих условиям об ассортименте, покупатель вправе также отказаться от оплаты этих товаров, а если они оплачены, потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

Товары, не соответствующие условиям договора об ассортименте, считаются принятыми, если покупатель в разумный срок после их получения не сообщит продавцу о своем отказе от товаров.

Если покупатель не отказался от товаров, ассортимент которых не соответствует договору, он обязан их оплатить по цене,

согласованный с продавцом. В случае, когда продавцом не приняты необходимые меры по согласованию цены в разумный срок, покупатель оплачивает товары по цене, которая в момент заключения договора при сравнимых обстоятельствах обычно взималась за аналогичные товары.

Правила настоящей статьи применяются, если иное не предусмотрено договором купли-продажи.

1. Нарушение условий об ассортименте аналогично нарушению условий о количестве товара (часть 1 статьи 401 ГК). При этом необходимо иметь в виду и то, что предусмотренные этой статьей правила об ответственности продавца за нарушение условий об ассортименте, во-первых, являются диспозитивными, т. е. применяются в случаях, если иное не предусмотрено договором купли-продажи (часть 6 статьи 401 ГК), и, во-вторых, не исключают ответственности продавца в соответствии с общими правилами (статьи 324–337 ГК) об ответственности за нарушение обязательства.

2. При несоответствии товара условиям договора об ассортименте, покупатель вправе, если только иное не предусмотрено договором, либо потребовать замены товара, не соответствующего условиям договора об ассортименте, либо принять товар, соответствующий условиям договора об ассортименте, отказавшись от остального товара, либо отказаться от принятия всей партии товара, либо принять всю партию товара, как соответствующего, так и не соответствующего условиям договора об ассортименте.

3. В случае отказа от товара, ассортимент которого не соответствует условиям договора купли-продажи, или предъявления требования о замене товара, не соответствующего условиям об ассортименте, покупатель вправе также отказаться от оплаты этих товаров, а если они оплачены, потребовать возврата уплаченной денежной суммы (часть 3 статьи 401 ГК). Отказ от товара полностью или части, несоответствующей условиям об ассортименте, не лишает права покупателя на взыскание с продавца неустойки, если она предусмотрена законодательными актами или условиями договора, и убытков, возникших в связи с нарушением продавцом условий договора купли-продажи, а при

требовании замены товара — взыскание убытков, возникших в связи с просрочкой передачи товара.

4. Отказ от принятия товара, не соответствующего условиям договора об ассортименте, равно как и отказ от принятия всей партии товара при его частичном или полном несоответствии условиям об ассортименте, а также требования о замене товара, не соответствующего согласованному в договоре ассортименту, должен быть заявлен покупателем в разумный срок после получения товара (часть 4 статьи 401 ГК).

5. В случае, если покупатель в разумный срок после их принятия не сообщит продавцу о своем отказе от товара, то они считаются принятыми. Покупатель обязан оплатить полученные им товары по цене согласованной с продавцом.

Статья 402. Качество товара

Продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи.

При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для предназначенных целей.

Если продавец при заключении договора был поставлен покупателем в известность о конкретных целях приобретения товара, продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для использования в соответствии с этими целями.

При продаже товара по образцу и (или) по описанию продавец обязан передать покупателю товар, который соответствует образцу и (или) описанию.

Если в соответствии с установленным законом порядком предусмотрены обязательные требования к качеству продаваемого товара, то продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязан передать покупателю товар, соответствующий этим обязательным требованиям.

По соглашению между продавцом и покупателем может быть передан товар, соответствующий повышенным требованиям

к качеству по сравнению с обязательными требованиями, установленными в предусмотренном законом порядке.

1. Условие договора купли-продажи о качестве товара можно рассматривать как обычное и как существенное. В первом случае оно соответствует договору купли-продажи без предварительного согласования сторон. Во втором — оно названо таковым в законодательстве или когда по заявлению одной из сторон договора должно быть достигнуто соглашение о качестве товара.

2. Отсутствие в договоре купли-продажи условий о качестве товара либо порядка его определения никак не влияет на действительность договора, так как для этих случаев ГК предусматривает выполняющие правила по определению качества товара, подлежащего передаче покупателю. Качество товара в этом случае определяется пригодностью его использования для целей, для которых товар такого рода обычно предназначается, либо для конкретных целей приобретения товара покупателем, если продавец был поставлен покупателем в известность при заключении договора о целях приобретения товара. При этом, если продавцу неизвестно, для каких конкретных целей приобретается товар, товар должен быть пригодным для целей, для которых товар такого рода обычно используется.

3. В некоторых договорах может быть предусмотрено определение качества товара соответствием его определенным стандартам; условиям утвержденного сертификата; образцам товара, служащим эталоном качества для продаваемых товаров; спецификации (описанию) товара, являющимся техническим документом и принадлежностью большинства промышленных товаров. Рекомендуются определение качества товара путем предварительного предпродажного осмотра товара покупателем или его представителем. При этом, условия о качестве товара считаются соблюденным и в том случае, когда покупатель был извещен о недостатках продаваемого товара и был согласен на приобретение его.

4. В случае, предусмотренном в части 5 комментируемой статьи, если в соответствии с установленным законом порядком предусмотрены обязательные требования к качеству продаваемого товара,

то продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязан передать покупателю товар, соответствующий этим обязательным требованиям. Например, в отношении продуктов питания, бытовых товаров. В сфере предпринимательской деятельности продавцов существуют определенные изъятия из общего правила свободы определения сторонами качества продаваемого товара. Если в установленном законодательством порядке предусмотрены обязательные требования к качеству продаваемого товара и они закреплены, как правило, в обязательных стандартах в отношении этих товаров, то продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязан передать покупателю товар, соответствующий этим обязательным требованиям. Данное правило является императивным, не допускающим возможности путем соглашения сторон снизить требования к качеству товара по сравнению с обязательными.

5. Вместе с тем, нет никаких препятствий, когда по соглашению между продавцом и покупателем может быть передан товар, соответствующий повышенным требованиям к качеству по сравнению с обязательными требованиями, установленными в предусмотренном законом порядке (часть 6 статьи 402 ГК).

Статья 403. Гарантия качества товара

Товар, который продавец обязан передать покупателю, должен соответствовать требованиям, предусмотренным статьей 402 настоящего Кодекса, в момент его передачи покупателю, если иной момент определения соответствия товара этим требованиям не предусмотрен договором купли-продажи, и в пределах разумного срока должен быть пригодным для предназначенных целей.

В случае, когда договором купли-продажи предусмотрено предоставление продавцом гарантии качества товара, продавец обязан передать покупателю товар, который должен соответствовать требованиям, предусмотренным статьей 402 настоящего Кодекса, в течение времени, установленного договором (гарантийного срока).

Гарантия качества товара распространяется и на все комплектующие изделия, если иное не предусмотрено договором купли-продажи.

1. Более детальное рассмотрение положений комментируемой статьи указывается в Законе Республики Узбекистан от 26.04.1996 г. № 221-I «О защите прав потребителей». В статье 1 Закона дается понятие «гарантийного срока». Под которым понимается установленный нормативный срок (в месяцах) или в виде наработки (в часах, циклах срабатываний, километрах пробега и т. д.), в течение которого изготовитель (исполнитель) гарантирует и обеспечивает выполнение предусмотренных нормативной документацией требований к качеству товара (услуги) при выполнении правил эксплуатации. Статьей 11 данного Закона предусматривается, что на все виды товаров длительного пользования и услуги изготовитель (исполнитель) должен устанавливать гарантийный срок. Гарантийный срок указывается в паспорте на товар (услугу) либо в другом документе, выдаваемом потребителю с товаром при его продаже или оказании услуги. Изготовитель обязан обеспечить возможность использования товара в течение гарантийного срока и срока его службы, организовать ремонт и техническое обслуживание товара, выпуск и поставку в торговые и ремонтные организации в необходимом объеме и ассортименте запасных частей в течение срока производства товара и после снятия его с производства в течение срока службы товара, а при отсутствии такового — в течение десяти лет с момента снятия товара с производства. На товарах лечебного, пищевого назначения и бытовой химии должны быть указаны дата выпуска, срок годности и условия хранения. Продавцам запрещается принимать и реализовывать товары без указания даты выпуска и срока годности или с истекшим сроком годности.

2. Гарантийным сроком признается период времени, т. е. разумный срок, в течении которого товар должен быть пригодным для предназначенных целей (часть 1 статьи 403 ГК). Гарантийный срок, как и срок годности, может предусматриваться нормативными актами (законодательством, обязательными требованиями государственных стандартов и другими обязательными требованиями), что вытекает

из содержания общих норм о качестве товара. В отличие от срока годности, гарантийный срок может быть установлен самостоятельно изготовителем либо соглашением сторон договора купли-продажи. В случаях, когда гарантийный срок предусмотрен нормативными актами, он может быть изменен изготовителем либо по соглашению сторон договора только в сторону его увеличения.

3. Отсутствие гарантийного срока обязывает продавца передать товар такого качества, которое позволяет использовать его в пределах разумного срока после передачи покупателю. И в этом случае разумный срок выступает в роли гарантийного срока со всеми вытекающими из этого последствиями. Гарантия качества товара распространяется и на все комплектующие изделия и должна быть не меньше гарантийного срока на основное изделие, если иное не предусмотрено законодательством или договором купли-продажи.

Статья 404. Исчисление гарантийного срока товара

Гарантийный срок начинает течь с момента передачи товаров покупателю, если иное не предусмотрено договором купли-продажи.

Если покупатель лишен возможности использовать товар, в отношении которого договором купли-продажи установлен гарантийный срок, по обстоятельствам, зависящим от продавца, гарантийный срок не течет до устранения соответствующих обстоятельств продавцом.

Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, гарантийный срок продлевается на время, в течение которого товар не мог использоваться из-за обнаруженных в нем недостатков, при условии извещения продавца о недостатках товара в порядке, установленном статьей 416 настоящего Кодекса.

Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, гарантийный срок на комплектующее изделие считается равным гарантийному сроку на основное изделие и начинает течь одновременно с гарантийным сроком на основное изделие.

При замене товара (комплектующего изделия) гарантийный срок начинает течь заново.

Согласно статьи 11 Закона «О защите прав потребителей», на все виды товаров длительного пользования и услуги, изготовитель (исполнитель) должен устанавливать гарантийный срок. Гарантийный срок исчисляется со дня продажи товара потребителю или оказания услуги. Если день продажи товара установить невозможно, этот срок исчисляется со дня изготовления товара.

Гарантийный срок, в отличие от императивных правил о порядке исчисления срока годности, исчисляется по общему правилу, с момента передачи товара покупателю, если только иное не предусмотрено договором (часть 1 статьи 404 ГК). В то же время в случае, если покупатель не имел возможности использовать переданный ему товар, на который установлен гарантийный срок, по обстоятельствам, зависящим от продавца (например, задержка в доставке принадлежностей, технической документации по использованию и т. п.) гарантийный срок исчисляется с момента устранения соответствующих обстоятельств продавцом (часть 2 статьи 404 ГК). В случаях же, когда невозможность использования товара произошла из-за обнаруженных в нем недостатков, гарантийный срок по общему правилу продолжается на период времени, в течение которого недостатки были устранены, при условии соблюдения покупателем правил об извещении продавца о нарушении условий договора (часть 3 статьи 404 ГК).

По общему правилу, гарантийный срок товара распространяется на все соответствующие его части, входящие в комплектность товара, т. е. гарантийный срок на комплектующие изделия, и начинается течь одновременно с гарантийным сроком на основное изделие (часть 4 статьи 404 ГК). Иное может быть предусмотрено договором.

Статья 405. Срок годности товара

Законодательством, в том числе государственными стандартами, может быть определен период времени, по истечении которого товар считается непригодным для использования по назначению (срок годности).

Товар, на который установлен срок годности, продавец обязан передать покупателю с таким расчетом, чтобы он мог быть использован по назначению до истечения срока годности.

1. С определением пригодности товара к использованию тесно связан вопрос срока годности товара, являющийся временным критерием качества товара для нормального его использования по назначению. При этом, как правило, понятие гарантийного срока связывается с товаром, относящимся к не потребляемым вещам, а срок годности — с товаром, относящимся к потребляемым. Имея общее целевое предназначение, срок годности и гарантийный срок существенно отличаются по порядку определения, основаниям возникновения, последствиям истечения во времени.

2. Срок годности устанавливается нормативными актами, и потому он не может быть изменен ни изготовителем, ни сторонами договора купли-продажи. Нормативными актами предусматриваются случаи, когда срок годности должен быть обязательно указан на товаре. Согласно статье 1 Закона «О защите прав потребителей», под сроком годности понимается период времени, в течение которого товар пригоден к использованию и по истечении которого может представлять опасность для жизни и здоровья людей. Период времени может быть определен как указанием даты изготовления и срока годности, так и указанием конечной даты годности товара. Истечение срока годности лишает возможности реализации товара, так как одним из общих условий передачи товара является его пригодность в момент передачи к использованию по назначению.

Статья 406. Исчисление срока годности товара

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

В комментируемой статье рассматривается исчисление срока годности товара как важнейшего и неотъемлемого элемента при определении

срока годности товара с тем, чтобы точно определить дату начала исчисления срока годности товара, а также установить какой период времени этот срок действует и соответственно может быть применен или употреблен. Поэтому при покупке (приобретении) определенного товара важно обращать внимание на дату изготовления и срок годности товара. При этом при передаче товара продавец, помимо пригодности товара в момент передачи, также обязан передать товар с таким расчетом, чтобы в разумный срок с момента передачи товар мог быть использован покупателем по назначению до истечения срока годности (часть 2 статьи 405 ГК).

Статья 407. Проверка качества товара

Если законодательством или договором купли-продажи предусмотрена проверка качества товара, она должна осуществляться в соответствии с установленными в них требованиями.

В случаях, когда государственными стандартами, иными нормативными актами по стандартизации установлены обязательные требования к проверке качества товара, проверка качества должна осуществляться в соответствии с содержащимися в них указаниями.

Если в порядке, установленном частями первой и второй настоящей статьи, условия проверки качества товара не предусмотрены, то проверка качества товара должна производиться в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно применяемыми условиями проверки товара, подлежащего передаче по договору купли-продажи.

Если законодательством, в том числе государственными стандартами или договором купли-продажи предусмотрена обязанность продавца проверить качество товара, передаваемого покупателю (испытание, анализ, осмотр и т. п.), продавец должен предоставить покупателю по его требованию доказательства осуществления проверки качества товара.

Проверка качества товара продавцом и покупателем должна производиться на одних и тех же условиях.

1. Проверка качества товара может содержаться как в требованиях законодательных актов в отношении отдельных видов купли-продажи, так и в соответствии с условиями любого вида договора купли-продажи, в котором предусмотрена проверка качества товара (часть 1 статьи 407 ГК).

2. В ГК содержится правило, в соответствии с которым проверка качества должна проводиться в соответствии с требованиями, установленными в законодательстве либо договоре, из которого вытекает необходимость проведения проверки качества. Это обуславливает необходимость отражения в договоре или в законодательстве, в которых содержится условие о необходимости проведения проверки качества продаваемого товара, также и методов проведения таких проверок (часть 2 статьи 407 ГК).

3. Нормативные акты, содержащие обязательные стандарты к качеству отдельных видов продаваемых товаров, предусматривают и указания по проведению проверки качества товара, в соответствии с которыми должна в этих случаях проводиться проверка. В то же время отсутствие методов проверки, когда в договоре или законодательстве предусматривается условие о проведении проверки, не влияет на действительность договора. В этих случаях в соответствии с нормой ГК проверка качества товара должна проводиться в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно применяемыми условиями проверки товара, подлежащего проверке по договору (часть 3 статьи 407 ГК).

4. Проверка качества товара является, как правило, обязанностью покупателя. Вместе с тем, договором или законодательством по стандартизации такая обязанность может быть возложена на продавца. В этом случае продавец обязан по требованию покупателя представить доказательства осуществления проверки качества товара, а неосуществление проверки качества товара является нарушением продавцом обязанности по исполнению договора купли-продажи (часть 4 статьи 407 ГК).

5. В ГК не содержатся конкретные методы проведения проверки качества товара. Проверка качества товаров проводится в процессе их сертификации. Так, качество товара, подлежащего к реализации, определяется на основании Положения о порядке проведения сертификации продукции, утвержденного Постановлением Кабинета

Министров Республики Узбекистан от 06.07.2004 г. № 318, и Правил сертификации продукции, утвержденных приказом генерального директора Узстандарта от 25.02.2005 г. № 59, зарегистрированных Министерством юстиции Республики Узбекистан 18.03.2005 г. № 1458. В частности, согласно указанному Положению, органы по сертификации по письменному заявлению субъектов предпринимательства вправе оказывать агентские услуги по проведению сертификации и получению всех необходимых заключений в органах государственного санитарного надзора, в органах государственного ветеринарного надзора и государственной службы по карантину растений, а также в государственных органах по охране природы.

6. В соответствии с названными Правилами сертификации продукции организация и проведение сертификации осуществляется органами по сертификации однородной продукции, аккредитованными в установленном порядке. При сертификации осуществляется подтверждение соответствия продукции требованиям, установленным нормативными документами на сертифицируемую продукцию, содержащими перечень характеристик (показателей), подлежащих проверке при сертификации, методы контроля и испытаний. В случае отсутствия в нормативных документов раздела о сертификационных испытаниях или применения межгосударственного стандарта, то органы по сертификации однородной продукции из всего комплекса характеристик, указанных в нормативных документах или в международном стандарте, выбирают в первую очередь показатели, характеризующие требования по безопасности.

Статья 408. Последствия передачи товара ненадлежащего качества

Если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, приобретает права, предусмотренные статьей 434 настоящего Кодекса.

В случае ненадлежащего качества части товара, входящей в комплект, покупатель вправе в отношении этого товара осуществить права, предусмотренные статьей 434 настоящего Кодекса.

В случае, когда продавец товара ненадлежащего качества не является его изготовителем, требования о замене или о безвозмездном устранении недостатков товара могут быть предъявлены к продавцу либо к изготовителю.

Правила, предусмотренные настоящей статьей, применяются, если настоящим Кодексом или другим законом не установлено иное.

1. Из комментируемой статьи вытекает, что продавец обязан передать покупателю товар надлежащего качества или уведомить покупателя об имеющихся в товаре недостатках. В случае неисполнения такой обязанности покупатель вправе по своему выбору либо отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы, либо принять такой товар и предпринять определенные меры по возмещению убытков, возникших в связи с нарушением продавцом условий договора о качестве продаваемого товара (часть 1 статьи 408 ГК). В частности, покупатель вправе:

а) потребовать соразмерного уменьшения покупной цены с учетом нарушения продавцом условий о качестве продаваемого товара;

б) потребовать безвозмездного устранения продавцом выявленных недостатков товара в разумный срок;

в) устранить эти недостатки самостоятельно, потребовав с продавца возмещения своих расходов на устранение недостатков товара;

г) принять товар надлежащего качества, потребовав замены товара ненадлежащего качества на соответствующий условиям договора товар, а в случае наличия недостатков во всей партии товара требовать полной замены ненадлежащего товара на надлежащий (часть 2 статьи 408, часть 1 статьи 434 ГК).

2. Так, часть 3 комментируемой статьи предусматривает, что в случае, когда продавец товара ненадлежащего качества не является его изготовителем, требования о замене или о безвозмездном устранении недостатков товара могут быть предъявлены к продавцу либо к изготовителю. Действующим законодательством или договором может быть определен период времени, по истечении которого товар считается непригодным для использования по назначению.

Статья 409. Недостатки товара, за которые отвечает продавец

Продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки в товаре возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

В отношении товара, на который продавцом предоставлена гарантия качества, продавец отвечает за недостатки товара, если не докажет, что недостатки в товаре возникли после его передачи покупателю вследствие нарушения покупателем правил пользования товаром или его хранения либо действий третьих лиц или непреодолимой силы.

1. Применение указанных в статье 408 ГК последствий передачи товара ненадлежащего качества возможно при обнаружении недостатков в момент передачи товара продавцом покупателю. При обнаружении же покупателем недостатков после передачи товара ненадлежащего качества ответственность продавца зависит, во-первых, от срока обнаружения недостатков так как согласно части 1 статьи 409 ГК, ответственность продавца ограничена сроком нормальной пригодности товара, и во-вторых, если покупатель докажет, что недостатки в товаре возникли до его передачи покупателю, или по причинам, возникшим до этого момента.

2. Срок обнаружения недостатков и порядок предъявления требований о недостатках проданного товара в свою очередь зависит во многом от того, имеются ли гарантийный срок или срок годности. В отношении товара, на который продавцом предоставлена гарантия качества, продавец отвечает если не докажет, что недостатки в товаре возникли после его передачи покупателю вследствие нарушения покупателем правил пользования товаром или его хранения либо действий третьих лиц или непреодолимой силы.

Статья 410. Сроки обнаружения недостатков в переданном товаре

Если иное не предусмотрено законом или договором купли-продажи, покупатель вправе предъявить требования, связанные

с недостатками товара при условии, что они обнаружены в сроки, установленные настоящей статьёй.

Когда на товар не установлен гарантийный срок или срок годности, требования, связанные с недостатками, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки в проданном товаре были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю, если иные сроки не установлены законом или договором купли-продажи. Срок для выявления недостатков товара, подлежащего перевозке или отправке организацией связи, исчисляется со дня получения товара в месте его назначения.

Если на товар установлен гарантийный срок, покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара при обнаружении недостатков товара в течение гарантийного срока.

Если на комплектующее изделие в договоре купли-продажи установлен гарантийный срок меньшей продолжительности, чем на основное изделие, покупатель вправе предъявить требования о недостатках комплектующего изделия при их обнаружении в течение гарантийного срока на основное изделие.

Если на комплектующее изделие в договоре купли-продажи установлен гарантийный срок большей продолжительности, чем гарантийный срок на основное изделие, покупатель вправе предъявить требования о недостатках товара, если недостатки в комплектующем изделии обнаружены в течение гарантийного срока на него, независимо от истечения гарантийного срока на основное изделие.

В отношении товара, на который установлен срок годности, покупатель вправе предъявить требования о недостатках товара, если они обнаружены в течение срока годности товара.

Если недостатки товара обнаружены покупателем за пределами гарантийного срока или срока годности, продавец несет ответственность, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до передачи товара покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

1. ГК определяет также сроки обнаружения недостатков в товаре. В частности, комментируемая статья предусматривает, что покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара при условии, что они обнаружены в установленные сроки. Такие сроки связаны с гарантийным сроком или сроком годности товара.

2. В случае, если на товар не установлен гарантийный срок или срок годности, требования, связанные с недостатками, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки в проданном товаре были обнаружены в разумный срок. При этом необходимо иметь в виду, что разумный срок не должен превышать двух лет со дня передачи покупателю товара. Вместе с тем, последнее правило не является императивным, и оно применяется, если только законом или договором не установлен иной срок. В отношении товара, подлежащего перевозке или отправке организацией связи, срок выявления недостатков исчисляется со дня получения товара в месте его назначения, независимо от того получил ли лично покупатель товар или он был привезен, доставлен на территорию покупателя.

3. В отношении товара, на который установлен гарантийный срок, покупатель вправе предъявлять требование о недостатках в товаре, только если они обнаружены в течение гарантийного срока, что продиктовано совпадением гарантийного срока с разумным сроком пригодности такого товара (часть 3 статьи 410 ГК). При этом, если договором установлены на комплектующие части товара иные гарантийные сроки, чем гарантийный срок на основное изделие, имеются особенности предъявления требований о недостатках в зависимости от того, меньше (часть 4 статьи 410 ГК) или больше (часть 5 статьи 410 ГК) этот срок по сравнению с гарантийным сроком на основное изделие.

4. В отношении товара, на который установлен срок годности, покупатель вправе предъявлять требования о недостатках товара, только если они обнаружены в течение срока годности, что продиктовано негодностью товара по истечении срока годности (часть 6 статьи 410 ГК).

5. В отношении товара, недостатки которого обнаружены за пределами гарантийного срока или срока годности продавец несет ответственность, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли

до передачи товара покупателю или по причинам, возникшим до этого момента. Предъявление покупателем в установленном порядке и вышеуказанных случаях требований о недостатках товара влечет те же последствия, что и при обнаружении недостатков при передаче товара продавцом (статья 408 ГК).

Статья 411. Комплектность товара

Продавец обязан передать покупателю товар, соответствующий условиям договора купли-продажи о комплектности.

В случае, когда договором купли-продажи не определена комплектность товара, продавец обязан передать покупателю товар, комплектность которого определяется обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

1. Требования договора купли-продажи накладывают обязанность на продавца передать покупателю товар соответствующего условиям договора — о комплектности и о комплекте. Комплектность товаров отличается от понятия комплект товара. В первом случае, если комплектность определяется как совокупность частей, без которых невозможно использовать товар по прямому назначению, то во втором — комплект является набором достаточно произвольным и обусловленным требованием покупателя об объединении в единую группу товаров, связанных друг с другом.

2. Условие о комплектности в большинстве случаев определяется нормативно-техническими документами, в частности, государственными отраслевыми стандартами, технической документацией изготовителя товара и т. д. Условие о комплектности может быть определено в договоре купли-продажи путем указания на определенный нормативный акт по стандартизации. В тех случаях, когда в договоре отсутствует условие о комплектности, продавец обязан передать покупателю товар, комплектность которого определяется обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями (часть 2 статьи 411 ГК). Следовательно, комплектность представляет собой необходимую совокупность составных частей

(наличие всех необходимых узлов, блоков, частей и т. п.) характеризующая их функциональным назначением. В отличие от принадлежности (например, запасное колесо автомобиля) части, составляющие комплектность, необходимы для непосредственного использования товара по назначению (например, автомобиль невозможно использовать по назначению без двигателя).

3. Таким образом, комплектность представляет собой необходимую совокупность составных частей, характеризующую общностью функционального назначения.

Статья 412. Комплект товаров

Если договором купли-продажи предусмотрена обязанность продавца передать покупателю определенный набор товаров в комплекте (комплект товаров), обязательство считается исполненным с момента передачи всех товаров, включенных в комплект.

Если иное не предусмотрено договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства, продавец обязан передать покупателю все товары, входящие в комплект, одновременно.

1. Комментируемая статья определяет условие договора купли-продажи как наличие комплекта товара (например, набор продуктов, приобретаемых в магазине, приобретение рабочего стола в комплекте с креслом). Как уже говорилось в комментарии к статье 411 ГК комплект товара имеет отличительные особенности от комплектности товара. Условия о комплекте определяются соглашением сторон преимущественно по требованию покупателя, если договором купли-продажи предусмотрена обязанность продавца передать покупателю определенный набор товаров в комплекте (комплект товаров), обязательство считается исполненным с момента передачи всех товаров, включенных в комплект (часть 1 статьи 412 ГК).

2. При этом, необходимо подчеркнуть, что состав комплекта товаров не может быть определен и не определяется никакими нормативными актами, нормативно-техническими документами, обычаями делового оборота.

Статья 413. Последствия передачи некомплектного товара

В случае передачи некомплектного товара покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца:

**соразмерного уменьшения покупной цены;
доукомплектования товара в разумный срок.**

Если продавец в разумный срок не выполнил требования покупателя о доукомплектовании товара, покупатель вправе по своему выбору:

**потребовать замены некомплектного товара на комплектный;
отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за него денежной суммы, а также возмещения убытков.**

Последствия, предусмотренные частями первой и второй настоящей статьи, применяются и в случае нарушения продавцом обязанности передать покупателю комплект товаров, если иное не предусмотрено договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства.

1. Как уже говорилось выше (комментарий к статье 411 ГК) условие о комплектности товара определяется договором. При этом, отсутствие в договоре условий о комплектности не влияет на действительность договора (часть 1 статьи 413 ГК).

2. Последствия нарушения условий договора, аналогичны последствиям нарушения условий о качестве или об ассортименте товара. В случае нарушения условий договора о комплектности товара покупатель по своему выбору вправе потребовать: а) соразмерного уменьшения покупной цены с учетом стоимости недоукомплектованной части товара; доукомплектования в разумный срок; замены некомплектного товара на комплектный; б) отказаться от исполнения договора, а если покупная цена была уплачена — требовать возврата уплаченной денежной суммы, а также возмещения убытков, вызванных нарушением условий договора о комплектности. Покупатель имеет право также на взыскание убытков, вызванных просрочкой исполнения или неустойки за возникшую просрочку, если она предусмотрена договором.

Нарушение условий о комплекте влечет те же последствия, что и при нарушении условий о комплектности, если только иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства (часть 3 статьи 413 ГК).

Статья 414. Тара и упаковка

Если иное не предусмотрено договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства, продавец обязан передать покупателю товар в таре и (или) упаковке, за исключением товара, который по своему характеру не требует затаривания и (или) упаковки.

Если договором купли-продажи не определены требования к таре и упаковке, то товар должен быть затарен и (или) упакован обычным для такого товара способом, а при отсутствии такого способом, обеспечивающим сохранность товаров такого рода при обычных условиях хранения и транспортировки.

Если в установленном законом порядке предусмотрены обязательные требования к таре и (или) упаковке, то продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязан передать покупателю товар в таре и (или) упаковке, соответствующих этим обязательным требованиям.

1. Одним из важных условий договора купли-продажи является обязанность продавца передать покупателю товар в таре и (или) упаковке. Условие о таре и упаковке непосредственно связаны с качеством товара. Без тары или упаковки товар может быть передан при наличии об этом соглашения сторон по договору, если это вытекает из существа обязательства или характера товара, для которого не требуется затаривания и (или) упаковки (часть 1 статьи 414 ГК).

2. При отсутствии в договоре требования к таре и упаковке, товар должен быть затарен и (или) упакован обычным для такого товара способом, а при отсутствии такого способом, обеспечивающим сохранность товаров такого рода при обычных условиях хранения и транспортировки (часть 2 статьи 414 ГК).

3. Возможность соглашения сторон о передаче товара без тары или упаковки недопустима в тех случаях, когда законом предусмотрены обязательные требования к таре и упаковке в ходе осуществления предпринимательской деятельности для продажи отдельных видов товаров (часть 3 статьи 414 ГК). В этом случае продавец-предприниматель обязан передать товар в соответствии с обязательными требованиями к таре и (или) упаковке.

Статья 415. Последствия передачи товара без тары и (или) упаковки либо в ненадлежащей таре и (или) упаковке

В случаях, когда подлежащий затариванию и (или) упаковке товар передается покупателю без тары и (или) упаковки либо в ненадлежащей таре и (или) упаковке, покупатель вправе потребовать от продавца затарить и (или) упаковать товар либо заменить ненадлежащую тару и (или) упаковку, если иное не вытекает из договора купли-продажи, существа обязательства или характера товара. Вместо предъявления продавцу указанных требований покупатель вправе предъявить к нему требования, вытекающие из передачи товара ненадлежащего качества, предусмотренные статьей 434 настоящего Кодекса.

1. Определенные правовые последствия наступают при передаче товара без тары и (или) упаковки либо в ненадлежащей таре и упаковке. В подобных случаях покупатель вправе требовать от продавца затарить и (или) упаковать товар либо заменить ненадлежащую тару и (или) упаковку либо предъявить требования, вытекающие из передачи товара ненадлежащего качества, предусмотренные статьей 434 ГК: потребовать замены незатаренного и (или) неупакованного товара на затаренный и (или) упакованный; затарить или упаковать товар самостоятельно и потребовать возмещения расходов, связанных с этим; отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной суммы денег; потребовать соразмерного уменьшения покупной цены, если покупатель согласен принять такой товар; расторгнуть договор с возмещением понесенных убытков.

Статья 416. Извещение продавца о ненадлежащем исполнении договора купли-продажи

Покупатель обязан известить продавца о нарушении условий договора купли-продажи о количестве, ассортименте, качестве, комплектности, таре и (или) упаковке товаров в срок, предусмотренный законодательством или договором, а если такой срок не установлен, — в разумный срок после того, как нарушение соответствующего условия договора должно было быть обнаружено, исходя из характера и назначения товаров.

В случае невыполнения покупателем указанной в части первой настоящей статьи обязанности, продавец вправе полностью или частично отказаться от удовлетворения соответствующих требований покупателя, если докажет, что это повлекло невозможность удовлетворить его требования или влечет для продавца несоразмерные расходы по сравнению с теми, которые он понес бы, если бы своевременно был извещен о нарушении условий договора купли-продажи.

Если продавец знал или должен был знать о том, что переданные покупателю товары не соответствуют условиям договора купли-продажи, он не вправе ссылаться на неисполнение покупателем обязанности, предусмотренной частью первой настоящей статьи.

1. Условия договора купли-продажи о количестве, ассортименте, качестве, комплектности, таре и/или упаковке являются условиями, непосредственно связанными с обязанностью продавца передать товар покупателю. Неисполнение или ненадлежащее исполнение этой обязанности продавцом влечет ответственность при соблюдении покупателем порядка извещения продавца о ненадлежащем исполнении договора. Покупатель обязан известить продавца о нарушении выше приведенных условий в срок, предусмотренный законодательством или договором. Если такой срок не установлен в законодательстве или в договоре, то покупатель обязан известить продавца о нарушении условий договора в разумный срок после того

как нарушение соответствующего условия договора должно было быть обнаружено исходя из характера и назначения товара (часть 1 статьи 416 ГК).

2. В части 2 комментируемой статьи устанавливается, что в случае невыполнения покупателем указанной в части 1 статьи 416 обязанности, продавец вправе полностью или частично отказаться от удовлетворения соответствующих требований покупателя, если докажет, что это повлекло невозможность удовлетворить его требования или влечет для продавца несоразмерные расходы по сравнению с теми, которые он понес бы, если бы своевременно был извещен о нарушении условий договора купли-продажи.

Нарушение покупателем обязанности по извещению в установленном порядке о нарушениях условий договора дает продавцу право отказаться полностью или частично от удовлетворения соответствующих требований покупателя. В данном случае продавец должен доказать, что несвоевременное извещение повлекло невозможность удовлетворения требований покупателя.

3. Вместе с тем, часть 3 комментируемой статьи предусматривает, что если продавец знал или должен был знать о том, что переданные покупателю товары не соответствуют условиям договора купли-продажи, он не вправе ссылаться на неисполнение покупателем указанной обязанности.

Статья 417. Обязанность покупателя принять товар

Покупатель обязан принять товар, переданный ему продавцом, за исключением случаев, когда он вправе потребовать замены товара или отказаться от исполнения договора купли-продажи.

Если иное не предусмотрено законодательством или договором купли-продажи, покупатель обязан совершить действия, которые в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями необходимы с его стороны для обеспечения передачи и получения соответствующего товара.

В случаях, когда покупатель в нарушение законодательства или договора купли-продажи не принимает или отказывается

принять товар, продавец вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

1. Договор купли-продажи является двусторонним. Соответственно продавец обязан передать товар покупателю, а покупатель обязан принять и оплатить товар. Так, часть 1 комментируемой статьи обязывает покупателя принять товар, переданный ему продавцом, за исключением случаев, когда он вправе потребовать замены товара или отказаться от исполнения договора купли-продажи. Нарушение исполнения обязательства со стороны продавца, например, нарушение условий о количестве, качестве, ассортименте, таре и упаковке и т. п., дает покупателю право отказаться от исполнения договора либо потребовать замены несоответствующего условиям договора товара. Право отказа от исполнения договора не является общим для обязательств. По общему правилу об исполнении обязательств не допускается односторонний отказ от исполнения обязательства, кроме случаев, когда такое право предусмотрено законодательством или договором. Именно законодательство в определенных случаях, при наступлении определенных обстоятельств предоставляет право продавцу или покупателю в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора купли-продажи.

2. Исходя из этого, обязанность по принятию товара покупателем является необходимым условием договора купли-продажи. При этом, такая обязанность покупателя не является безусловной. Ее понимание вытекает из общих принципов исполнения обязательства, в соответствии с которым покупатель обязан принять надлежащее исполнение продавцом обязанностей по договору.

3. Согласно части 2 комментируемой статьи, на покупателя возлагается обязанность совершить действия, которые в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями необходимы с его стороны для обеспечения передачи и получения соответствующего товара. Например, при условии доставки товара продавцом покупатель должен сообщить отгрузочные реквизиты, при условии передачи товара в месте его нахождения — принять и вывезти предложенный продавцом товар.

4. В случаях, когда покупатель в нарушение законодательства или договора купли-продажи не принимает или отказывается принять товар, продавец вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков (часть 3 статьи 417 ГК).

Статья 418. Цена товара

Покупатель обязан оплатить товар по цене, определяемой в соответствии со статьей 356 настоящего Кодекса, а также совершить за свой счет действия, которые согласно законодательству, договору купли-продажи или обычно предъявляемым требованиям необходимы для осуществления платежа.

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

Если договор купли-продажи предусматривает, что цена на товар подлежит изменению в зависимости от показателей, обуславливающих цену товара (себестоимость, затраты и т. п.), но при этом не определен способ пересмотра цены, цена определяется исходя из соотношения этих показателей на момент заключения договора и на момент передачи товара. При просрочке продавцом исполнения обязанности передать товар цена определяется исходя из соотношения этих показателей на момент заключения договора и на момент передачи товара, предусмотренный договором, а если договором не предусмотрен момент передачи товара, — на момент, определенный в соответствии со статьей 242 настоящего Кодекса.

Правила, предусмотренные частью третьей настоящей статьи, применяются, если иное не установлено законодательством или договором купли-продажи, и не вытекает из существа обязательства.

1. Покупатель обязан совершить за свой счет действия, которые необходимы для осуществления платежа. Например, отправка денег по почте, расходы по переводу денежных средств и т. д. Обязанность по уплате покупной цены вытекает из возмездного характера обязательства купли-продажи и заключается в передаче продавцу определенной

денежной суммы. Покупная цена товара, т. е. размер подлежащий передаче покупателем продавцу денежной суммы, определяется, как правило, сторонами договора (часть 1 статьи 418 ГК).

2. В договоре может быть определен непосредственно размер денежной суммы, подлежащей передаче покупателем продавцу, так и указание величины: например, определение цены единицы товара, единицы веса товара, соглашение о применении цен определенной биржи на продаваемый товар в момент его передачи, определение цены товара в эквиваленте иностранной валюты и т. д. (часть 2 статьи 418 ГК).

При определении цены товара в зависимости от его веса, если иное не предусмотрено в договоре, цена может определяться по чистому весу товара, и в расчет не берется вес товара в таре или упаковке.

3. Соглашение о цене является важным условием договора. Вместе с тем, условия о цене, по общему правилу, не являются существенными в связи с возмездным характером договора купли-продажи. В то же время цена может быть существенным условием в случаях, прямо предусмотренных законодательными актами, либо при продаже индивидуально-определенной вещи, не имеющей аналогов: например, при продаже товара в рассрочку, продаже предприятия и в некоторых других случаях. Во всех остальных случаях при отсутствии в договоре условия о цене товар должен быть оплачен по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары (часть 4 статьи 356 ГК).

Статья 419. Оплата товара

Если из законодательства или условий договора купли-продажи не вытекает обязанность уплатить цену в определенный срок, покупатель обязан уплатить ее без промедления после передачи ему товара продавцом или товарораспорядительных документов на этот товар.

Если договором купли-продажи не предусмотрена рассрочка оплаты товара, покупатель обязан уплатить продавцу сумму в размере полной цены переданного товара.

Если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с договором купли-продажи товар, продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами.

Если покупатель в нарушение договора купли-продажи отказывается принять и оплатить товар, продавец вправе по своему выбору потребовать оплаты товара либо отказаться от исполнения договора.

В случаях, когда продавец в соответствии с договором купли-продажи обязан передать покупателю, кроме неоплаченных, и другие товары, он вправе приостановить передачу этих товаров до полной оплаты всех ранее переданных товаров, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

1. Особой обязанностью покупателя является оплата покупной стоимости товара в сроки, установленные законом или договором. При этом договором могут предусматриваться различный порядок и формы расчетов покупателя за переданный товар: частичная или полная предоплата, аккредитивная форма расчетов, чековая форма расчетов, оплата товара по истечению определенного срока (продажа в кредит), рассрочка платежа и т. п. В случае, когда законодательством для отдельных видов купли-продажи предусматривается определенный срок для уплаты, покупатель обязан уплатить покупную цену в этот предусмотренный срок. При отсутствии в условиях договора или в требованиях законодательства обязанности покупателя уплатить покупную цену в определенный срок, покупатель обязан оплатить ее без промедления, после передачи ему товара или товарораспорядительных документов на этот товар (часть 1 статьи 419 ГК).

2. Неисполнение покупателем своей обязанности по уплате цены является основанием его ответственности как по возмещению продавцу возникших у него в связи с этим убытков, в том числе и в связи с просрочкой исполнения обязанности по уплате, так и по уплате процентов за пользование чужими денежными средствами (часть 3 статьи 419 ГК). Помимо этого продавец, как и в случае отказа от принятия покупателем товара, так и при неоплате покупателем в установленном порядке

покупной цены имеет право потребовать оплаты товаров покупателем либо отказаться от исполнения договора (часть 4 статьи 419 ГК).

3. При отказе от принятия и оплаты покупателем партии (части) переданного товара, когда продавец должен передать по договору другие товары, дает продавцу, по общему правилу, право приостановить передачу этих товаров, если иное не предусмотрено договором или законодательством для отдельных видов купли-продажи (часть 5 статьи 419 ГК).

Статья 420. Предварительная оплата товара

В случаях, когда договором купли-продажи предусмотрена обязанность покупателя уплатить цену полностью или частично до передачи продавцом товара (предварительная оплата), покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором, а если такой срок договором не предусмотрен, — в срок, определенный в соответствии со статьей 242 настоящего Кодекса.

В случае неисполнения покупателем предусмотренной договором купли-продажи обязанности предварительно оплатить товар применяются правила, предусмотренные статьей 256 настоящего Кодекса.

В случае, когда продавец, получивший сумму предварительной оплаты, не исполняет обязанность по передаче товара, покупатель вправе потребовать передачи оплаченного товара или возврата суммы предварительной оплаты за товар, не переданный продавцом.

В случае, когда продавец не исполняет обязанности по передаче предварительно оплаченного товара и иное не предусмотрено договором купли-продажи, на сумму предварительной оплаты подлежат уплате проценты в соответствии со статьей 327 настоящего Кодекса со дня, когда по договору передача товаров должна была быть произведена, до дня передачи товара покупателю или возврата ему предварительно уплаченной им суммы. Договором может быть предусмотрена обязанность продавца уплачивать проценты на сумму предварительной оплаты со дня получения этой суммы от покупателя.

1. В тех случаях, когда оплата товара производится полностью или частично до передачи продавцом товара имеет место предварительная оплата (часть 1 статьи 420 ГК). Предварительная оплата относится к той форме оплаты, которая должна быть произведена в определенный срок с момента заключения договора или иного момента, с которого исчисляется срок осуществления предварительной оплаты, например, извещение продавца о готовности отгрузить товар либо о готовности представить его в распоряжение покупателя. Отсутствие срока производства предварительной оплаты, когда производство предварительной оплаты предусмотрено условиями договора, не влияет на действительность такого договора, так как в этом случае необходимо применение общих положений о сроке выполнения обязательства, предусмотренных в статье 242 ГК.

2. Нарушение покупателем условий договора обязанности по производству предварительной оплаты предоставляет продавцу, по общему правилу, право отказаться от исполнения договора и освобождает его от исполнения всех возложенных на него обязанностей по договору купли-продажи, если только иное не предусмотрено договором или законодательством, регулирующим отдельные виды купли-продажи. Отказ продавца от исполнения договора в этом случае не освобождает покупателя от ответственности по возмещению убытков продавца, возникших у него в связи с неисполнением покупателем своих обязанностей по договору (часть 2 статьи 420 ГК). В свою очередь, когда продавец, получивший сумму предварительной оплаты, не исполняет обязанность по передаче товара, покупатель вправе потребовать передачи оплаченного товара или возврата суммы предварительной оплаты за товар, не переданный продавцом (часть 3 статьи 420 ГК).

3. В случае неисполнения продавцом обязанности по передаче предварительно оплаченного товара, если иное не предусмотрено договором, покупатель имеет право на взыскание убытков, возникших в связи с нарушением обязанности по договору. Покупатель также имеет право на взыскание процентов за неправомерное удержание уплаченной денежной суммы в соответствии со статьей 327 ГК со дня, когда по условиям договора должна быть произведена передача товара,

и до дня фактической передачи товара покупателю либо до дня возврата ему уплаченной им суммы предварительной оплаты.

Статья 421. Оплата товара, проданного в кредит

В случае, когда договором купли-продажи предусмотрена оплата товара через определенное время после его передачи покупателю (продажа товара в кредит), покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором, а если такой срок договором не предусмотрен, — в срок, определенный в соответствии со статьей 242 настоящего Кодекса.

В случае неисполнения продавцом обязанности по передаче товара применяются правила, предусмотренные статьей 256 настоящего Кодекса.

В случае, когда покупатель, получивший товар, не исполняет обязанность по его оплате в установленный договором купли-продажи срок, продавец вправе потребовать оплаты переданного товара или возврата неоплаченного товара.

В случае, когда покупатель не исполняет обязанность по оплате переданного товара в установленный договором срок, и иное не предусмотрено настоящим Кодексом или договором купли-продажи, на просроченную сумму подлежат уплате проценты в соответствии со статьей 327 настоящего Кодекса со дня, когда по договору товар должен был быть оплачен, до дня оплаты товара покупателем.

Договором купли-продажи может быть предусмотрена обязанность покупателя уплачивать проценты на сумму, соответствующую цене товара, начиная со дня передачи товара продавцом.

Продажа товара в кредит производится по ценам, действующим на день продажи, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

С момента передачи товара покупателю и до его полной оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязательства по оплате товара.

1. Одной из распространенных форм оплаты переданного товара является продажа товара в кредит. Такая продажа имеет место в тех случаях, когда оплата товара осуществляется через определенное время после его передачи покупателю. В этом случае покупатель обязан произвести оплату в срок, предусмотренный договором, а если такой срок договором не предусмотрен, — в срок, определенный в соответствии со статьей 242 ГК о сроках исполнения обязательства (часть 1 статьи 421 ГК). В случае неисполнения продавцом обязанности по передаче товара в кредит, применяются правила, предусмотренные статьей 256 ГК, т. е. покупатель имеет право по своему выбору либо требовать с продавца надлежащего исполнения договора, либо в соответствии с общими правилами о последствиях неисполнения продавцом обязанности по передаче товара отказаться от исполнения договора. В свою очередь, если покупатель, получивший товар в кредит не исполняет в установленный срок обязанности по оплате товара, то продавец вправе по своему усмотрению либо требовать надлежащего исполнения покупателем обязанностей по оплате полученного товара, либо отказаться от дальнейшего исполнения договора и требовать возврата неоплаченного товара. Помимо этого, продавец также вправе взыскать убытки, возникшие у него в связи с неисполнением покупателем обязанности (часть 3 статьи 421 ГК). Продавец также имеет право в соответствии со статьей 327 ГК требовать уплаты процентов за неправомерное пользование чужими деньгами на просроченную покупателем денежную сумму, подлежащую оплате, со дня, когда по условиям договора должен был быть произведен платеж, и до дня фактического осуществления платежа либо до дня возврата неоплаченного товара, если только договором не предусмотрено уплата процентов со дня получения покупателем товара (часть 4 статьи 421 ГК).

2. Продажа товара в кредит, по общему правилу, производится по цене, определяемой сторонами в договоре. Такая продажа может производиться и по цене, которую можно определить, исходя из ее условий, а если цена не определена и ее невозможно определить, исходя из условий договора, то цена определяется по цене на аналогичные товары в момент передачи товара. Перерасчет цены при последующем изменении цен на проданный товар по общему правилу не производится,

если только возможность производства такого перерасчета не вытекает из условий договора или она не установлена законодательством.

3. С момента передачи товара покупателю и до его полной оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязательства по оплате товара (часть 7 статьи 421 ГК).

Статья 422. Оплата товара в рассрочку

Договором о продаже товара в кредит может быть предусмотрена оплата товара в рассрочку.

Договор о продаже товара в кредит с условием о рассрочке платежа считается заключенным, если в нем наряду с другими существенными условиями договора купли-продажи указаны цена товара, порядок, сроки и размеры платежей.

Когда покупатель не производит в установленный договором срок очередной платеж за проданный в рассрочку и переданный ему товар, продавец вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возврата проданного товара, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает две трети цены товара, если иное не предусмотрено договором.

1. Договором о продаже товара в кредит может быть предусмотрена оплата товара в рассрочку. Если при продаже товара в кредит отсутствие в договоре срока производства оплаты не влияет на действительность такого договора, то при продаже товара в кредит с условием о рассрочке платежа, такое правило не применимо.

2. Договор о продаже товара в кредит с условием о рассрочке платежа считается заключенным, если в нем наряду с другими существенными условиями договора купли-продажи (наименование и количество товара) указаны цена товара, порядок, сроки и размеры платежей.

3. По договору о продаже товара в кредит, с условием оплаты товара в рассрочку, покупатель обязан производить оплату товара путем соблюдения определенной договором периодичности платежей. Когда покупатель не производит в установленный договором срок

очередной платеж за проданный в рассрочку и переданный ему товар, продавец вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возврата проданного товара, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает две трети цены товара, если иное не предусмотрено договором (часть 3 статьи 422 ГК).

Статья 423. Страхование товара

Если договором предусмотрена обязанность продавца или покупателя страховать товар, но при этом не определены условия страхования и минимальная сумма, на которую товар страхуется, сумма страхового возмещения, предусмотренная договором страхования, не может быть менее цены товара.

В случаях, когда сторона, обязанная страховать товар, не осуществляет страхование в соответствии с условиями договора, другая сторона вправе застраховать товар и потребовать от обязанной стороны возмещения расходов на страхование либо отказаться от исполнения договора.

1. Обязанность по страхованию товара может быть возложена как на продавца, так и на покупателя, если это предусмотрено по соглашению сторон договора купли-продажи. При этом, условие о страховании не относится к числу таких условий, которые в обязательном порядке должны быть предусмотрены в договоре. В случае, если договором предусмотрена обязанность продавца или покупателя страховать товар, но при этом не определены условия страхования и минимальная сумма, на которую товар страхуется, сумма страхового возмещения, предусмотренная договором страхования, не может быть менее цены товара (часть 1 статьи 423 ГК).

2. В случае, если условие о страховании будет предусмотрено по соглашению сторон, хотя бы по заявлению одной из сторон при заключении договора, то тогда оно будет относиться к существенным условиям в договоре.

3. Неисполнение условия о страховании стороной обязанной застраховать товар, в соответствии с условиями договора, другая

сторона вправе застраховать товар и потребовать от обязанной стороны возмещения расходов на страхование либо отказаться от исполнения договора.

Статья 424. Сохранение права собственности за продавцом

В случаях, когда договором купли-продажи предусмотрено, что право собственности на переданный покупателю товар сохраняется за продавцом до оплаты товара или наступления иных обстоятельств, покупатель не вправе до перехода к нему права собственности отчуждать товар или распоряжаться им иным образом, если иное не предусмотрено законом или договором либо не вытекает из назначения и свойств товара.

В случаях, когда в срок, предусмотренный договором купли-продажи, переданный товар не будет оплачен или не наступят иные обстоятельства, при которых право собственности переходит к покупателю, продавец вправе потребовать от покупателя возвратить ему товар, если иное не предусмотрено договором.

1. Сохранение права собственности за продавцом является особым условием договора купли-продажи. В случаях, когда договором купли-продажи предусмотрено, что право собственности на переданный покупателю товар сохраняется за продавцом до полной оплаты товара или наступления иных обстоятельств (например: предоставление банковской гарантии), покупатель не вправе до перехода к нему права собственности отчуждать товар или распоряжаться им иным образом. Последнее правило является диспозитивным на случай, если иное не предусмотрено законом или договором либо не вытекает из назначения и свойств товара (часть 1 статьи 424 ГК).

2. Если иное не предусмотрено договором, продавец вправе требовать от покупателя возврата переданного последнему товара, когда такой товар не оплачен покупателем или не наступили иные обстоятельства, при которых право собственности переходит к покупателю.

§ 2. РОЗНИЧНАЯ КУПЛЯ-ПРОДАЖА

Статья 425. Договор розничной купли-продажи

По договору розничной купли-продажи продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется передать покупателю товар, предназначенный для личного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью.

Договор розничной купли-продажи является публичным.

1. Договор розничной купли-продажи является основной и наиболее распространенной формой оказания торговых услуг гражданам. Договор розничной купли-продажи являясь одним из видов договора купли-продажи, отличается своим субъектным составом. Так, на стороне продавца всегда выступает коммерческая организация или физическое лицо, выступающее субъектом предпринимательской деятельности. На другой стороне — покупателя — может выступать любой субъект гражданского права, т. е. не только гражданин, не осуществляющий предпринимательскую деятельность, но и юридические лица, в том числе некоммерческие организации и индивидуальные предприниматели, если они приобретают товар, чтобы использовать его в личных целях.

2. На практике существуют немало торговых организаций, осуществляющих продажу товаров как оптом, так и в розницу, а также предприятий-изготовителей, осуществляющих поставки своей продукции розничным торговым организациям. Предприятия розничной торговли имеют право заключать договоры с оптовыми организациями независимо от их месторасположения на партнерской основе с учетом принципа добровольности.

В подобных случаях правила комментируемого параграфа распространяются только на случаи продажи товара в розницу, продажа товара оптом будет регулироваться либо общими положениями о купле-продаже, либо правилами о поставке товара. В то же время деятельность продавца-предпринимателя при реализации товаров в розницу

подпадает под правовое регулирование комментируемого параграфа. Правовое регулирование договора розничной купли-продажи, направлено на удовлетворение интересов покупателя в розничной торговле и закреплении принципов публичности этого вида договора.

По существу, договор розничной купли-продажи предусматривает реализацию товаров поштучно или в небольших количествах за наличный расчет населению для конечного потребления, без права использования его в коммерческих целях.

Статья 426. Публичная оферта товара

Содержащее все существенные условия договора розничной купли-продажи предложение товара, указанное в рекламе товара, каталогах, а также других описаниях товара, обращенных к неопределенному кругу лиц, признается публичной офертой (часть вторая статьи 369 настоящего Кодекса).

Выставление товаров, демонстрация их образцов или предоставление сведений о продаваемых товарах (описаний, каталогов, фотоснимков и т. п.) в месте их продажи признается публичной офертой независимо от того, указаны ли цена и другие существенные условия договора купли-продажи, за исключением случая, когда продавец явно определил, что соответствующие товары не предназначены для продажи.

1. Характеризующей особенностью договора розничной купли-продажи является то, что он по своей сущности относится к числу публичных договоров. Публичный характер договора розничной купли-продажи обуславливает характер оферты продавца. Так, в соответствии с частью 1 комментируемой статьи публичной офертой признается содержащее все существенные условия договора розничной купли-продажи предложение товара, указанное в рекламе товара, каталогах, а также других описаниях товара, обращенных к неопределенному кругу лиц.

2. Выставление товаров в витринах, на прилавке, демонстрация их образцов или предоставление их сведений о продаваемых товарах

в месте продажи признается публичной офертой независимо от того, указана ли цена и иные существенные условия договора купли-продажи. Исключением из этого правила является только случай, когда продавец явно определил, что соответствующие товары не предназначены для продажи, например, указание о том, что выставленные товары не продаются. Это означает, что покупку определенных товаров можно осуществить только если объявлена публичная оферта. Например, предметы, являющиеся художественным оформлением торгового зала, витрины, прилавки, торговое оборудование не будут относиться к продаваемому товару, и в отношении их неприемлемы правила о публичной оферте. Не будет, относится также к публичной оферте предложение товара, указанное в его рекламе, каталогах, а также в описаниях товара, обращенное к определенному кругу лиц не в месте продажи товара и не содержащее существенных условий договора купли-продажи.

Статья 427. Предоставление покупателю информации о товаре

Продавец обязан предоставить покупателю необходимую и достоверную информацию о товаре, предлагаемом к продаже, соответствующую установленным законодательством или обычно предъявляемым в розничной торговле требованиям к содержанию и способам предоставления такой информации.

Покупатель вправе до заключения договора розничной купли-продажи осмотреть товар, потребовать проведения в его присутствии проверки свойств или демонстрации использования товара, если это не исключено ввиду характера товара и не противоречит правилам, принятым в розничной торговле.

Если покупателю не предоставлена возможность незамедлительно получить в месте продажи информацию о товаре, указанную в частях первой и второй настоящей статьи, он вправе потребовать от продавца возмещения убытков, вызванных необоснованным уклонением от заключения договора розничной купли-продажи, а если договор заключен, в разумный срок отказаться от исполнения договора, потребовать возврата уплаченной за товар суммы и возмещения убытков.

Продавец, не предоставивший покупателю возможность получить соответствующую информацию о товаре, несет ответственность и за недостатки товара, возникшие после его передачи покупателю, в отношении которых покупатель докажет, что они возникли в связи с отсутствием у него такой информации.

1. В соответствии со статьей 6 Закона «О защите прав потребителей» изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую, достоверную и доступную информацию о реализуемых им товарах (работах, услугах).

В пункте 14 Правил розничной торговли в Республике Узбекистан, утвержденных Постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 13.02.2003 г. № 75, дается подробная регламентация, касательно предоставления продавцом необходимой и достоверной информации о товарах покупателю, в частности, продавец обязан довести до сведения покупателей:

- наименование товара;
- штриховой код товара (при наличии);
- правила и условия эффективного и безопасного использования товара;
- гарантийный срок, если он установлен для конкретного товара;
- срок службы или срок годности, если они установлены для конкретного товара, а также сведения о необходимых действиях покупателя по истечении указанных сроков и возможных последствиях при невыполнении таких действий, если товары по истечении указанных сроков представляют опасность для жизни, здоровья и имущества покупателя или становятся непригодными для использования по назначению;
- цену и условия приобретения товара;
- обозначение стандартов, обязательным требованиям которых должен соответствовать товар;
- сведения об основных потребительских свойствах товара (если они не указаны на упаковке);
- сертификат соответствия на товары, подлежащие обязательной сертификации.

2. Часть 2 комментируемой статьи предусматривает, что покупатель вправе до заключения договора розничной купли-продажи осмотреть товар, потребовать проведения в его присутствии проверки свойств или демонстрации использования товара, если это не исключено ввиду характера товара и не противоречит правилам, принятым в розничной торговле. Но, если проведение проверок предусмотрено обязательными требованиями государственных стандартов или условиями договора, продавец обязан проводить такую проверку (осмотр, испытание, анализ, экспертиза) предлагаемого для продажи товара.

3. На продавца возложена соответствующая обязанность по предоставлению покупателю необходимой информации и сведений не только о производителе, а, прежде всего, о товаре. Если покупателю не предоставлена возможность получить в месте продажи информацию о товаре, он вправе требовать от продавца возмещения убытков, вызванных необоснованным уклонением от заключения договора розничной купли-продажи, а если договор заключен, в разумный срок отказаться от исполнения договора, потребовать возврата уплаченной за товар суммы и возмещения убытков (часть 3 статьи 427 ГК).

4. Предметом договора розничной торговли является товар, отвечающий по качеству предъявляемым требованиям. Продавец не предоставивший покупателю возможность получить соответствующую информацию о товаре (о качестве, о свойствах, об изготовителях и т. п.), несет ответственность за недостатки товара, возникшие после его передачи покупателю. В данном случае предусматривается презумпция невиновности продавца, поскольку покупатель должен доказать, что недостатки товара были обнаружены после его передачи и в связи с отсутствием у него соответствующей информации о товаре, которую должен был, но не предоставил продавец.

Статья 428. Продажа товара с условием о его принятии покупателем в определенный срок

Сторонами может быть заключен договор розничной купли-продажи с условием о принятии покупателем товара в определенный

договором срок, в течение которого этот товар не может быть продан другому покупателю.

Если иное не предусмотрено договором розничной купли-продажи, неявка покупателя или несовершение иных необходимых действий для принятия товара в определенный договором срок может рассматриваться продавцом в качестве отказа покупателя от исполнения договора.

Дополнительные расходы продавца по обеспечению передачи товара покупателю в определенный договором розничной купли-продажи срок включаются в цену товара, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

1. По договору розничной купли-продажи в большинстве случаев момент заключения и момент исполнения продавцом обязанности по передаче товара совпадают. Вместе с тем, существуют разновидности договора розничной купли-продажи, в соответствии с условиями которых моменты заключения и исполнения могут не совпадать. Такими разновидностями договора розничной купли-продажи являются договор с условиями принятия покупателем товара в определенный срок, договор с условием о доставке товара покупателю, договор продажи товаров по образцам.

2. Как видно из содержания комментируемой статьи, по договору розничной купли-продажи с условием принятия покупателем товара в определенный договором срок, продавец не вправе, после заключения договора, продать товар другому покупателю до окончания срока для принятия товара покупателем (часть 1 статьи 428 ГК). В связи с этим не происходит переход права собственности на товар от продавца к покупателю, и продавец вправе реализовать товар любому лицу в случае нарушения покупателем условий договора о принятии товара в определенный договором срок. Нарушение условий договора, т. е. неявка покупателя или несовершение им иных необходимых действий, для принятия товара в определенный договором срок, рассматриваются продавцом в качестве отказа покупателя от исполнения договора (часть 2 статьи 428 ГК).

3. Поскольку данный договор заключен с условием о принятии покупателем товара в определенный договором срок, продавец обязан

обеспечить сохранность этого товара в пределах этого срока. Для обеспечения сохранности товара продавец может нести затраты (расходы по хранению товара на складе до наступления срока передачи, принятие мер, предотвращающих порчу товара, по охране и т. п.). Дополнительные расходы продавца по обеспечению передачи товара покупателю в определенный договором розничной купли-продажи срок, включаются в цену товара, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

Статья 429. Продажа товара по образцу

Сторонами может быть заключен договор купли-продажи товара по образцу (описанию, каталогу и т. п.).

Исполнение договора продажи товара по образцу осуществляется в соответствии с правилами статьи 431 настоящего Кодекса.

Покупатель до передачи товара вправе отказаться от исполнения договора розничной купли-продажи при условии возмещения продавцу необходимых расходов, понесенных в связи с совершением действий по выполнению договора.

1. Продажа товаров по образцам является одним из видов договора купли-продажи, особенностью которого является приобретение покупателем товара, аналогичного представленному ему образцу. В соответствии с установленными правилами, кроме возможности визуального ознакомления потребителя с товаром, продавец обязан обеспечить каждый образец аннотацией с указанием наименования изготовителя, технических параметров и других характеристик потребительских свойств товара (часть 1 статьи 429 ГК).

2. Договор купли-продажи по образцам может быть заключен на основании ознакомления покупателя с предложенным продавцом описанием товара посредством каталогов, проспектов, буклетов, фотоснимков, альбомов, средств связи (телевизионной, почтовой, радиосвязи, через интернет и других) или иными способами, исключающими возможность непосредственного ознакомления потребителя с товаром при заключении такого договора. Ознакомление с образцами

товаров может осуществляться как в демонстрационных торговых помещениях продавца, где выставляются образцы для ознакомления с ними, так и дистанционным способом, т. е. посредством каталогов и других средств ознакомления.

Исполнение договора продажи товара по образцу осуществляется в таком же порядке, что и договора купли-продажи с условием о доставке товара покупателю. При этом, в отличие от договора с условием поставки товара покупателю, место доставки товара не является существенным условием договора продажи товаров по образцам (часть 2 статьи 429 ГК). Условие о доставке товара покупателю по договору купли-продажи товаров по образцам носит диспозитивный характер. Так, если иное не предусмотрено законодательством или договором, договор розничной купли-продажи товаров по образцам или договор купли-продажи, заключаемый дистанционным способом продажи товара, считается исполненным с момента доставки товара в место, указанное в договоре, а если место передачи товара таким договором не определено, с момента доставки товара в место жительства покупателя-гражданина или место нахождения покупателя — юридического лица.

3. До передачи товара покупатель вправе отказаться от исполнения договора розничной купли-продажи при условии возмещения продавцу необходимых расходов, понесенных в связи с совершением действий по выполнению договора (часть 3 статьи 429 ГК). Более того, Закон «О защите прав потребителей» наделяет потребителей правом не только отказаться от товара в любое время до его передачи, но и в течение семи дней после передачи товара.

Статья 430. Продажа товара с использованием автомата

В случаях, когда продажа товара производится с использованием автомата, владелец автомата обязан довести до покупателя информацию о продавце товара путем помещения на автомате или предоставления покупателю иным способом сведений о наименовании (фирменном наименовании) продавца, месте его нахождения, режиме работы, а также о действиях, которые необходимо совершить покупателю для получения товара.

Договор розничной купли-продажи с использованием автомата считается заключенным с момента совершения покупателем действий, необходимых для получения товара.

Если покупателю не предоставляется оплаченный товар, продавец обязан обеспечить немедленное предоставление покупателю товара или возратить уплаченную им сумму. В случае неисполнения этой обязанности покупатель вправе потребовать от продавца возмещения причиненных убытков.

В случаях, когда автомат используется для размена денег, приобретения знаков оплаты или обмена валюты, применяются правила о розничной купле-продаже, если иное не вытекает из существа обязательства.

1. В отношениях по продаже товара с использованием автомата принимают участие три лица: владелец автомата, продавец и покупатель, которые взаимосвязаны между собой определенными правами и обязанностью. По договору — обязанностью владельца автомата является доведение информации о продавце до покупателя (часть 1 статьи 430 ГК).

2. Договор розничной купли-продажи с использованием автомата считается заключенным с момента совершения покупателем действий, необходимых для получения товара (часть 2 статьи 430 ГК). При этом, продавец не выдает никаких документов в подтверждение оплаты покупателем товара. В этой связи, покупатель совершая действия, необходимые для получения товара, выступает в качестве акцептанта по отношению к продавцу, предложившего товары на продажу путем использования автомата.

3. Обстоятельства, указанные в статье, не свидетельствуют о нарушении продавцом своей обязанности передать товар, т. к. такое может быть вызвано виной владельца автомата. Следовательно, меры ответственности применяются к продавцу только после отказа удовлетворить требования покупателя о незамедлительном предоставлении товара или возвращения уплаченной суммы. В случае неисполнения этой обязанности покупатель вправе потребовать от продавца возмещения причиненных убытков (часть 3 статьи 430 ГК).

4. В случаях, когда автомат используется для размена денег, приобретения знаков оплаты или обмена валюты, к отношениям, возникающим между продавцом и покупателем, применяются правила о розничной купле-продаже, если иное не вытекает из существа обязательства (часть 4 статьи 430 ГК).

Статья 431. Продажа товара с условием о его доставке покупателю

В случаях, когда договор розничной купли-продажи заключен с условием о доставке товара покупателю, продавец обязан в установленный договором срок доставить товар в место, указанное покупателем, а если место доставки товара покупателем не указано, — в место жительства гражданина или место нахождения юридического лица, являющегося покупателем.

Договор розничной купли-продажи считается исполненным продавцом с момента вручения товара покупателю, а при его отсутствии — любому лицу, предъявившему квитанцию или иной документ, свидетельствующий о заключении договора или об оформлении доставки товара, если иное не предусмотрено законодательством, договором или не вытекает из существа обязательства.

В случаях, когда договором розничной купли-продажи не определено время доставки товара для вручения его покупателю, товар должен быть доставлен в разумный срок после получения требования покупателя.

1. Согласно договору розничной купли-продажи с условием о доставке товара покупателю на продавца возлагается обязанность в установленный договором срок, доставить товар в место, указанное покупателем, а если место доставки товара покупателем не указано, — в место жительства гражданина или место нахождения юридического лица, являющегося покупателем (часть 1 комментируемой статьи). Данный договор не содержит исключений в вопросе об обязанности покупателя принять товар. С учетом этого применяются общие положения о последствиях неисполнения покупателем этой обязанности.

2. Условие договора о сроке доставки товара является существенным, т. к. на продавца возлагается обязанность доставить товар в срок, установленный покупателем. Договор розничной купли-продажи с условием о доставке товара считается заключенным, а также исполненным с момента вручения товара покупателю. Обязанность продавца по вручению товара покупателю считается исполненной также при вручении товара любому лицу, предъявившему квитанцию или иной документ, свидетельствующий о заключении договора или об оформлении доставки товара (часть 2 статьи 431 ГК). Правило о моменте исполнения договора розничной купли-продажи с условием о доставке товара сформулировано диспозитивно, и иной порядок определения исполнения договора может быть предусмотрен законодательством или вытекать из существа обязательства.

Условие договора розничной купли-продажи о сроке доставки товара является существенным, ибо на продавца возлагается обязанность доставить товар в срок, установленный покупателем. И в том случае, когда договором не определено время доставки товара, для вручения его покупателю, продавец не освобождается от исполнения обязанности, товар должен быть доставлен в разумный срок после получения требования покупателя.

Статья 432. Цена и оплата товара

Покупатель обязан оплатить товар по цене, объявленной продавцом в момент заключения договора розничной купли-продажи, если иное не предусмотрено законодательством или не вытекает из существа обязательства.

В случаях, когда договором розничной купли-продажи предусмотрена предварительная оплата товара, неоплата покупателем товара в установленный договором срок признается отказом покупателя от исполнения договора, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

К договорам розничной купли-продажи товаров в кредит, в том числе с условием оплаты покупателем товаров в рассрочку,

не подлежат применению правила, предусмотренные частями четвертой и пятой статьи 421 настоящего Кодекса.

Покупатель вправе полностью оплатить товар в любое время в пределах установленного договором периода рассрочки оплаты товара.

1. В части 1 комментируемой статьи предусматривается обязанность покупателя уплатить покупную цену, объявленную продавцом в момент заключения договора. Условие о том, что цена товара определенная продавцом, предоставляет право покупателю принять условие о цене или отказаться от договора, если цена договора его не устраивает, также говорит о публичной сущности договора розничной купли-продажи.

2. Покупатель по договору розничной купли-продажи с условием его предварительной оплаты товара вправе в одностороннем порядке до оплаты товара отказаться от исполнения договора, и неоплата в срок, установленный условиями договора о предварительной оплате, означает отказ покупателя от исполнения договора, если иное не установлено соглашением сторон (часть 2 статьи 432 ГК).

3. Условие о розничной продаже товара в кредит, в том числе и с рассрочкой платежа, закреплено в части 3 статьи 432 ГК, которая предусматривает императивное правило об исключении возможности начисления процентов за задержку оплаты. В соответствии с указанным правилом любое условие договора розничной купли-продажи товара в кредит о начислении процентов по статьям 327 ГК на просроченные платежи будет недействительным (часть 3 статьи 432 ГК).

4. Покупатель по договору розничной купли-продажи с условием рассрочки платежа также имеет право по своему усмотрению оплатить товар в любое время, в пределах установленного договором периода рассрочки платежа, причем может либо сделать досрочно, либо вообще отказаться от периодических платежей и уплатить всю покупную цену в последний день срока, установленного для рассрочки платежа (часть 4 статьи 432 ГК).

Статья 433. Обмен товара надлежащего качества

Покупатель вправе в течение десяти дней с момента передачи ему непродовольственного товара, если более длительный срок не объявлен продавцом, обменять купленный товар надлежащего качества в месте покупки или иных местах, объявленных продавцом, на аналогичный товар другого размера, формы, габарита, фасона, расцветки, комплектации и т. п., произведя, в случае разницы в цене, необходимый перерасчет с продавцом.

При отсутствии необходимого для обмена товара у продавца покупатель вправе вернуть приобретенный товар продавцу и получить уплаченную за него денежную сумму.

Требование покупателя об обмене либо возврате товара подлежит удовлетворению, если товар не был в употреблении, сохранены его потребительские свойства и имеются доказательства приобретения его у данного продавца.

Перечень товаров, которые не подлежат обмену или возврату по указанным в настоящей статье основаниям, определяется в порядке, установленном законодательством.

1. Одной из особенностей договора розничной купли-продажи непродовольственных товаров является право покупателя обменять товар, проданный ему и отвечающий требованиям по качеству, но который не подошел к нему по размеру, форме, габаритам, фасону, комплектации и другим аналогичным характеристикам (часть 1 статьи 433 ГК).

2. Покупатель вправе обменять приобретенный им товар на аналогичный, подходящий ему по размеру, форме, габаритам, фасону, расцветке и т. п., а при отсутствии необходимого для обмена товара у продавца — вернуть приобретенный товар продавцу и получить назад уплаченную за него сумму (часть 2 статьи 433 ГК).

3. Покупатель может воспользоваться своим правом на обмен товара по предоставлению и обмену не подошедшего товара в течении десяти дней с момента передачи ему продавцом товара, если только более длительный срок для обмена не установлен продавцом, а также при сохранении потребительских свойств предъявленного к обмену

товара и при наличии доказательств приобретения его у данного продавца (часть 3 статьи 433 ГК).

4. В порядке, установленном законодательством обмену не подлежат только те товары, которые отнесены к перечню товаров надлежащего качества, не подлежащих в розничной торговле обмену на аналогичный товар либо возврату. В частности, согласно законодательству не подлежит обмену изделия из драгоценных металлов, предметы личной гигиены и некоторые другие товары.

Статья 434. Права покупателя в случае продаже ему товара ненадлежащего качества

Покупатель, которому продан товар ненадлежащего качества, если его недостатки не были оговорены при заключении договора, вправе по своему выбору потребовать:

замены на товар надлежащего качества аналогичной марки (модели, артикула);

замены на такой же товар другой марки (модели, артикула) с соответствующим перерасчетом покупной цены;

безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на исправление недостатков покупателем либо третьим лицом;

соразмерного уменьшения покупной цены;

расторжения договора с возмещением понесенных убытков.

При возврате покупателю уплаченной за товар денежной суммы продавец не вправе удерживать из нее сумму, на которую понизилась стоимость товара из-за полного или частичного использования товара, потери им товарного вида или других подобных обстоятельств.

1. Исходя из комментируемой статьи, а также комментария к статье 408 ГК, и пункту 29 Правил розничной торговли в Республике Узбекистан, утвержденных Постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 13.02.2003 г. № 75, покупатель, которому продан товар ненадлежащего качества, если его недостатки не были

оговорены при заключении договора, вправе по своему выбору потребовать: замены на товар надлежащего качества аналогичной марки (модели, артикула); замены на такой же товар другой марки (модели, артикула) с соответствующим перерасчетом покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на исправление недостатков покупателем либо третьим лицом; соразмерного уменьшения покупной цены; расторжения договора с возмещением понесенных убытков.

2. Помимо предусмотренных статьей 408 ГК последствий по договору розничной купли-продажи при продаже товара ненадлежащего качества на продавца возлагаются все расходы по возврату товара ненадлежащего качества, а также на счет продавца относится понижение стоимости товара из-за полного или частичного его использования покупателем до выявления недостатков либо потери его товарного вида (часть 2 статьи 434 ГК).

3. Согласно статьи 15 Закона «О защите прав потребителей», недостатки, обнаруженные в товаре в период гарантийного срока, должны быть устранены безвозмездно продавцом в течение двадцати дней, а изготовителем — в течение десяти дней с момента предъявления соответствующего требования потребителем. Потребитель вправе предъявить изготовителю требование о безвозмездном устранении недостатков товара по истечении гарантийного срока. Указанное требование может быть предъявлено в течение установленного срока службы, а если срок службы не установлен — в течение десяти лет, если в товаре были выявлены существенные недостатки, допущенные по вине изготовителя. По требованию потребителя на время ремонта товара длительного пользования в течение трех суток после предъявления товара с недостатками ему предоставляется (с доставкой продавцом и за счет продавца или его представителя) товар аналогичной марки (модели, артикула). Изготовитель вместе с продавцом на договорной основе обязаны предусматривать для этого обменный фонд товаров. Перечень товаров длительного пользования, на которые указанные требования не распространяются, устанавливается Правительством Республики Узбекистан. В случае предъявления требования об устранении недостатков в товаре гарантийный срок его эксплуатации продлевается

на время, в течение которого товар не мог быть использован потребителем. Указанное время исчисляется со дня обращения потребителя с требованием об устранении недостатков. Продавец (изготовитель) уплачивает потребителю неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара за каждый день задержки выполнения требования покупателя о предоставлении ему на время ремонта аналогичного товара, а также за каждый день задержки устранения недостатков свыше сроков, вытекающих из договора.

**Статья 435. Возмещение разницы в цене
при замене товара, уменьшении покупной цены
и возврате товара ненадлежащего качества**

При замене товара ненадлежащего качества на соответствующий товар надлежащего качества продавец не вправе требовать возмещения разницы между ценой товара, установленной договором розничной купли-продажи, и ценой товара, существующей в момент замены товара или вынесения судом решения о замене товара.

При замене товара ненадлежащего качества на аналогичный, но иной по размеру, фасону, сорту или другим признакам, товар надлежащего качества, возмещению подлежит разница между ценой заменяемого товара в момент замены и ценой товара, передаваемого взамен товара ненадлежащего качества. Если требование покупателя не удовлетворено продавцом, эти цены определяются на момент вынесения судом решения о замене товара.

В случае предъявления требования о соразмерном уменьшении покупной цены товара в расчет принимается цена товара на момент предъявления требования об уценке, а если требование покупателя добровольно не удовлетворено, — на момент вынесения судом решения о соразмерном уменьшении цены.

При возврате продавцу товара ненадлежащего качества покупатель вправе потребовать возмещения разницы между ценой товара, установленной договором розничной купли-продажи, и ценой соответствующего товара на момент добровольного удовлетворения

его требования, а если требование добровольно не удовлетворено, — на момент вынесения судом решения.

1. Продавец (исполнитель) обязан передать покупателю товар надлежащего качества. В случае обнаружения дефектов товара, покупатель вправе по своему выбору потребовать замены такого товара товаром надлежащего качества, либо соразмерного уменьшения покупной цены. При замене или возврате товара ненадлежащего качества покупатель за счет продавца должен возвратить купленный им товар ненадлежащего качества. При замене или возврате товара ненадлежащего качества, продавец не вправе требовать возмещения разницы между ценой товара, установленной договором, и ценой товара, существующий в момент замены товара. В случае спора о замене товара ненадлежащего качества на товар с надлежащим качеством, о разнице между стоимостью этих товаров, вопрос по заявлению покупателя или продавца может быть решен в судебном порядке (часть 1 статьи 435 ГК).

2. Несколько иные условия закреплены при замене товара ненадлежащего качества на аналогичный, но иной по размеру, фасону, сорту или другим признакам. При замене на товар надлежащего качества, возмещению подлежит разница между ценой заменяемого товара в момент замены и ценой товара, передаваемого в замен товара ненадлежащего качества. Если требование покупателя не удовлетворено продавцом, эти цены определяются в момент вынесения судом решения о замене товара (часть 2 статьи 435 ГК).

3. Закон «О защите прав потребителей» определяет право потребителя на соразмерное уменьшение покупной цены товара с недостатками или расторжение договора (статья 16). В частности, если продавцом (изготовителем) не были выполнены требования потребителя о замене товара или устранении в нем недостатков, потребитель вправе потребовать соразмерного уменьшения покупной цены товара или расторжения договора о возмещением причиненных убытков и морального вреда.

Статья 17 данного Закона — предусматривает расчеты с потребителем в случае продажи ему товара с недостатками — при замене товара с недостатками на товар той же марки (модели, артикула) в случае изменения цены перерасчет не производится. При замене товара

с недостатками на товар другой марки (модели, артикула) в случае, если цена товара, подлежащего замене, ниже цены товара, предоставленного взамен, потребитель должен доплатить разницу в ценах, а в случае, когда цена товара, подлежащего замене, выше цены товара, предоставленного взамен, — разница в ценах выплачивается потребителю. В указанных расчетах в случае повышения цены товара, подлежащего замене, применяется его цена на момент предъявления требования, в случае снижения цены — на момент покупки. При расторжении договора расчеты с потребителем производятся в случае повышения цены на товар исходя из его стоимости на момент предъявления соответствующего требования, а в случае снижения цены — исходя из стоимости товара на момент покупки.

4. При возврате продавцу товара покупатель вправе требовать возмещения разницы между ценой товара, установленной договором розничной купли-продажи, и ценой соответствующего товара на момент добровольного удовлетворения его требования, а если требование добровольно не удовлетворяется — на момент вынесения судом решения (часть 4 статьи 435 ГК).

Статья 436. Ответственность продавца и исполнение обязательства в натуре

В случае неисполнения продавцом обязательства по договору розничной купли-продажи возмещение убытков и уплата неустойки не освобождают продавца от исполнения обязательства в натуре.

Комментируемая статья устанавливает специальное правовое регулирование ответственности продавца по договору розничной купли-продажи и исполнения им обязательства в натуре. Также предусматривается исполнение продавцом обязательства в натуре, даже в случае возмещения убытков и уплаты неустойки. Это обязательство вытекает из общего понимания договора розничной купли-продажи, где продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется передать покупателю товар, предназначенный для личного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью.

§ 3. ПОСТАВКА

Статья 437. Договор поставки

По договору поставки поставщик-продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется передать в обусловленный срок или сроки производимые или закупаемые им товары покупателю для использования в предпринимательской деятельности или в других целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием, а покупатель обязуется принять товары и оплатить их.

1. Договор поставки — один из наиболее широко применяемых в предпринимательской деятельности договоров. По принятой в ГК классификации договоров это не самостоятельный тип договора, а вид договора купли-продажи. Как и договор купли-продажи, он направлен на перенесение права собственности (иного вещного права) от продавца (поставщика) на покупателя. Посредством этого договора в настоящее время осуществляется значительная часть товарооборота как внутри Республики Узбекистан, так и за ее пределами.

В комментируемой статье названы основные признаки (особенности), позволяющие выделить договор поставки из иных видов договора купли-продажи. К ним относятся правовой статус поставщика и цель приобретения (покупки) товара.

В качестве продавца (поставщика) в договоре поставки выступает предприниматель. Это может быть коммерческая организация либо гражданин — индивидуальный предприниматель (статья 2 ГК РУз).

Поставщик продает либо производимые им товары, либо товары, закупленные им для продажи.

Правовое регулирование поставки товаров обладает существенными особенностями, большинство из которых вызваны специфическими признаками, выделяющими поставку из общего ряда договоров купли-продажи. Эти особенности или признаки позволяют хозяйственным судам, соответствующим образом квалифицировать отношения сторон и применять нормы о договоре поставки, независимо

от наименования договора, названия его сторон либо обозначения способа передачи товара в тексте документа.

2. Одной из особенностей договора поставки состоит в том, что для этого договора предусмотрен специальный субъектный состав. В качестве поставщика всегда должно выступать лицо, являющееся предпринимателем, т. е. это может быть либо коммерческое юридическое лицо, либо некоммерческое юридическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность для достижения своих уставных целей, либо гражданин-предприниматель, либо договорные объединения юридических лиц (концерны, консорциумы и пр.). Поставщик может либо сам производить соответствующий товар, либо закупать его у своих контрагентов с целью последующей реализации. Однако в случае, если продавец осуществляет предпринимательскую деятельность по поставке товаров в розницу, отношения сторон регулируются нормами о розничной купле-продаже.

Покупателем также может быть только предприниматель, что прямо в законе не указано, но следует из характера передаваемых товаров и цели передачи, т. е. товары передаются для использования в предпринимательской деятельности или в иных целях, кроме личного использования, а это как раз и означает, что покупатель также должен вести предпринимательскую деятельность. При этом под целями, не связанными с личным использованием, следует понимать, в том числе приобретение покупателем товаров для обеспечения его деятельности в качестве организации или гражданина-предпринимателя (оргтехники, офисной мебели, транспортных средств, материалов для ремонтных работ и т. п.).

3. Особенностью в договоре поставки обладает и объект поставки. Им является товар, понимаемый в широком смысле как материальный объект, продукт труда, обладающий потребительской стоимостью и изготовленный для реализации на рынке. Объектами поставки чаще всего выступают партии однородных товаров, оптовые партии и т. п. Разумеется, один и тот же товар может быть объектом и договора поставки, и договора купли-продажи. Но объектом купли-продажи может быть любая вещь, а при поставке она должна быть пригодной к использованию в предпринимательской деятельности.

4. Как особенность договора поставки можно обозначить длительность взаимодействия сторон, которая возникает в тех случаях, когда передача товара осуществляется не однократным действием, а в течение определенного периода, например, года, поэтапно, оговоренными партиями. Поэтапность может быть обусловлена технологией изготовления товара или потребностями его использования в предпринимательской деятельности покупателя.

5. Количество передаваемого товара не является существенным условием договора. Условие о количестве подлежащего передаче товара может быть согласовано путем установления в договоре порядка его определения.

6. В договор поставки нередко включаются условия о предоставлении услуг или выполнении работ. Например, договор, заключаемый изготовителем с фирменным магазином, наряду с условиями о поставке товаров содержит условия о формировании и изучении спроса на него, либо в договор поставки сложного оборудования включаются условия о шефмонтаже. Такой договор следует признавать смешанным и на основании пункта 4 статьи 354 ГК РФ к отношениям сторон должны применяться как нормы о договоре поставки, так и нормы об оказании услуг.

Статья 438. Срок действия договора поставки

Договор поставки может быть заключен на один год, на срок более одного года (долгосрочный договор) или на иной срок, предусмотренный соглашением сторон.

Если в договоре поставки срок его действия не определен, договор признается заключенным на один год.

Если в долгосрочном договоре количество подлежащих поставке товаров или иные условия договора определены на год или на более продолжительный срок, в договоре должен быть установлен порядок согласования этих условий сторонами на последующие периоды до окончания срока действия договора. При отсутствии в договоре такого порядка договор признается заключенным соответственно на один год или на срок, на который согласованы условия договора.

При отказе или уклонении одной из сторон долгосрочного договора от согласования количества подлежащих поставке товаров или иных условий договора на последующие периоды в порядке, установленном договором, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием об определении условий поставки товаров на соответствующие периоды либо о расторжении договора.

1. Важным отличием договора поставки от других договоров являются сроки его исполнения, которые устанавливаются в договоре. В любом случае в соответствии с формулировкой комментируемой статьи поставку от купли-продажи отличает наличие разрыва между моментом заключения договора и его исполнением. Этот разрыв именуется обусловленным сроком, а это означает, что срок исполнения устанавливается договором.

2. Включение в понятие договора поставки указания о передаче товаров «в обусловленные сроки или в срок» позволяет назвать еще ряд особенностей этого договора. Во-первых, срок исполнения обязательства поставки, наряду с наименованием и количеством товара, приобретает значение существенного условия договора; во-вторых, по договору поставки возможна оптовая продажа товаров одновременно (в срок) либо отдельными партиями в течение длительного периода (в обусловленные сроки), а также передача одной вещи, в том числе и индивидуально-определенной (машина, прибор индивидуального исполнения и др.) в обусловленный срок; в-третьих, момент заключения договора и его исполнения, как правило, не совпадают; в-четвертых, изготовителем товара договор заключается, как правило, на будущие вещи. Из сказанного вытекает, что наряду с основными для договора поставки характерны вторичные признаки, влияющие на определение его условий и срок действия договора.

3. Срок поставки может быть определен различно, например, путем указания конкретной даты (конкретного месяца, квартала) либо указанием периодов поставки в течение срока действия договора. Сроки исполнения обязательства поставки можно считать обусловленными и тогда, когда в договоре отсутствуют конкретные сроки передачи товаров, но определен срок действия договора. В этом случае

в соответствии со статьей 242 ГК РУз передача товара может быть осуществлена в любой момент в пределах срока действия договора либо поставщик при исполнении договора может руководствоваться диспозитивной нормой статьи 440 ГК РУз, предусматривающей поставку товаров ежемесячно равными партиями (статья 440 ГК РУз).

Статья 439. Урегулирование разногласий при заключении договора поставки

В случае, когда предложение одной стороны заключить договор поставки товаров направлено в форме проекта договора другой стороне, которая, будучи согласна заключить договор на иных условиях, не позднее тридцати дней после получения проекта составляет протокол разногласий и возвращает его с подписанным договором, сторона, получившая протокол разногласий, обязана в тридцатидневный срок принять меры (при возможности совместно с другой стороной) к согласованию условий договора либо письменно уведомить другую сторону об отказе от его заключения.

Сторона, получившая протокол разногласий по условиям договора поставки, но не принявшая мер к согласованию условий договора и не уведомившая другую сторону об отказе от заключения договора в срок, установленный частью первой настоящей статьи, обязана возместить убытки, вызванные уклонением от согласования условий договора.

1. Договор поставки находит широкое применение во всех сферах экономики, он часто заключается на длительные сроки. Поэтому важное значение приобретает согласование при заключении договора несопадающих интересов сторон. Для договоров поставки, по которым обязанность поставщика заключить договор предусмотрена ГК и иными законами, соответствующие нормы предусмотрены в статье 377 ГК РУз.

2. Договор поставки должен заключаться как сделка с участием юридического лица в простой письменной форме (статья 108 ГК РУз). В качестве формы договора может выступать документ, выражающий содержание

договора и подписанный соответствующими лицами. Письменная форма и длительный порядок заключения договора определяют процедуру согласования разногласий при этом. Нужно также иметь в виду, что предложения каждой из сторон могут направляться другой в соответствии со статьей 366 ГК РФ в виде писем, телеграмм, сообщений телетайпной, электронной или иной связи, позволяющих достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

На практике иногда возникают сложные ситуации в процессе заключения и исполнения договоров поставки в связи с тем, что участники гражданского оборота заключают договоры на основе так называемых прайс-листов. Судебная практика в этих случаях не признает прайс-листы публичной офертой, а заявку — акцептом, так как в прайс-листах нет существенных условий, в них лишь дается информация о товарах, предлагаемых к продаже. Из этих документов не усматривается воля поставщика заключить договор с любым заинтересованным лицом.

На этапе заключения договора и согласования разногласий работа юриста начинается с момента, когда у потенциального поставщика появляется конкретный покупатель и поставщик вступает в стадию предварительных переговоров. При этом, как справедливо подчеркивается в литературе, юрист должен решать вопросы выбора вида договора, формы его заключения, структуры договора, формирования конкретных условий договора, а также соотношения сроков поставки и оплаты, выбора эффективных средств обеспечения исполнения обязательств. Именно по этим направлениям целесообразно выдвигать и согласовывать разногласия между поставщиком и покупателем.

3. Для придания четкости и стройности договору поставки судебная практика предлагает примерные образцы, содержащие в себе как минимум следующие разделы: предмет договора, качество и комплектность товара, сроки и порядок поставки товара, цена и порядок расчетов за товар, тара и упаковка, имущественная ответственность и заключительные положения. Эту структуру также можно принять за основу при формировании разногласий.

4. Комментируемая статья содержит в себе процедурные указания и предписание о сроках совершения определенных действий.

Во-первых, установлена обязанность стороны, получившей возражения по условиям договора или предложение о согласовании иных условий (в форме протокола разногласий, письма, телеграммы и др.), принять меры к согласованию таких условий договора; во-вторых, установлен 30-дневный срок для согласования соответствующих условий, если иной срок не определен сторонами; в-третьих, предусмотрена обязанность стороны, получившей предложение согласовать условия и считающей согласование нецелесообразным, в тот же срок уведомить другую сторону об отказе заключить договор на предложенных ею условиях.

По истечении этого срока для той стороны, которая не выполнила указанных в статье требований, могут наступить неблагоприятные последствия в виде обязанности возместить убытки своему контрагенту. Такие убытки, в частности, могут выразиться в изменении цен в сторону увеличения за время ведения переговоров. Убытками могут быть признаны расходы стороны, направившей извещение о согласии заключить договор с предложением о согласовании его условий, если они понесены в связи с подготовкой и организацией исполнения данного договора, предпринятыми по истечении 30-дневного срока со дня получения лицом, направившим оферту, акцепта на иных условиях.

5. Нарушение установленных комментируемой статьей обязанностей, т. е. уклонение от согласования условий, несообщение об отказе заключить договор, рассматривается как основание для предъявления второй стороной требований о возмещении убытков (например, о возмещении разницы в цене товаров, если уклонение стороны от выполнения предусмотренных комментируемой статьей активных действий привело к задержке направления заказа на изготовление товаров другому поставщику).

Статья 440. Периоды поставки

Если сторонами предусмотрена поставка товаров в течение срока действия договора отдельными партиями и сроки поставки отдельных партий (периоды поставки) в нем не определены, то товары должны поставляться равномерными партиями по месяцам,

поскольку иное не вытекает из законодательства, существа обязательства или обычаев делового оборота.

Наряду с определением периодов поставки в договоре может быть установлен график поставки товаров (декадный, суточный, часовой и т. п.).

Досрочная поставка товаров может производиться с согласия покупателя. Товары, поставленные досрочно и принятые покупателем, засчитываются в счет количества товаров, подлежащих поставке в следующем периоде.

1. Периоды поставки — это промежутки времени, по истечении которых или в течение которых производится передача определенных партий товара и отличающие исполнение договора поставки от практически всех остальных договоров, направленных на передачу имущества в собственность или передачу иного вещного права. Эти промежутки времени чаще всего устанавливаются договором, хотя могут определяться и сложившейся практикой. На практике чаще всего применяются квартальные, месячные, декадные сроки поставки. Если договором не предусматриваются такие сроки, но из его содержания следует поставка товаров равными партиями, то она будет осуществляться ежемесячно.

Период поставки товаров имеет значение для применения диспозитивной нормы, устанавливающей сроки представления отгрузочной разрядки (статья 441 ГК РУз), нормы, предусматривающей порядок восполнения недопоставки товаров (статья 443 ГК РУз). Досрочная поставка или просрочка поставки также определяются исходя из установленного договором или предусмотренного комментируемой нормой периода поставки.

2. Периоды поставки чаще всего устанавливаются в договоре путем приведения соответствующих графиков, в которых, как правило, указывается конкретный календарный день отгрузки либо выборки товара или указывается предельный срок совершения этих действий. Графики являются приложением к договору поставки, их назначение — обеспечить равномерную передачу товаров, в том числе скоропортящихся товаров, для хранения которых необходимы емкости

и др. Если ответственность за нарушение графика не определена договором, то его нарушение дает право другой стороне предъявить требование о возмещении убытков.

Периоды поставки, закреплённые в договоре, обеспечивают последовательную равномерную передачу соответствующих товаров покупателю в зависимости от организации его производственного процесса, вводимых мощностей и пр. По этой причине в комментируемой статье несколько иначе изложено общее правило о досрочном исполнении обязательства (статья 243 ГК РУз).

3. В комментируемой статье предусмотрена возможность досрочной поставки товара. Согласие покупателя на досрочную поставку может быть оговорено непосредственно в договоре либо сообщено им поставщику в письменной форме по конкретной поставке.

Досрочная поставка — это поставка до наступления предусмотренной договором календарной даты передачи товара либо периода поставки.

Если по общим правилам должник может исполнить обязательство до срока при условии, что это не противоречит закону, иным правовым актам или обычаям делового оборота, то в отношении договора поставки досрочное исполнение обязательств допускается только с согласия кредитора. Это вполне понятно и обосновано, поскольку хранение товара, его производственное использование должно соответствовать технологическим возможностям и бизнес-плану покупателя.

Товары, поставленные досрочно, засчитываются в поставку следующего периода, что является отражением сложившейся практики и подзаконного правового регулирования.

В соответствии со сложившейся практикой при досрочной поставке без согласия покупателя товары принимаются им на ответственное хранение и подлежат оплате по цене, действующей на момент наступления срока поставки.

4. В случаях, когда моменты заключения и исполнения договора не совпадают, а сторонами не указан срок поставки товара и из договора не вытекает, что она должна осуществляться отдельными партиями, срок поставки определяется по правилам, установленным статьями 389 и 242 ГК РУз.

Статья 441. Порядок поставки товаров

Поставка товаров осуществляется поставщиком путем отгрузки (передачи) товаров покупателю по договору или лицу, указанному в договоре в качестве получателя.

В случае, когда договором поставки предусмотрено право покупателя давать поставщику указания об отгрузке товаров получателям (отгрузочные разрядки), отгрузка (передача) товаров осуществляется поставщиком получателям, указанным в отгрузочной разрядке.

Содержание отгрузочной разрядки и срок ее направления покупателем поставщику определяются договором поставки. Если срок направления отгрузочной разрядки договором не предусмотрен, она должна быть направлена поставщику не позднее, чем за тридцать дней до наступления периода поставки.

Непредставление покупателем отгрузочной разрядки в установленный срок дает поставщику право либо отказаться от исполнения договора поставки, либо потребовать от покупателя оплаты товаров. Кроме того, поставщик вправе потребовать возмещения убытков, причиненных в связи с непредоставлением отгрузочной разрядки.

1. Комментируемая статья содержит в себе указание на сложную структуру правовых связей по договору поставки. Это проявляется в тех случаях, когда на стороне поставщика выступает получатель, которому как раз и необходим соответствующий товар и в экономических интересах которого действует покупатель. Такая же ситуация возможна в тех случаях, когда покупатель является организатором товарооборота в отношении ряда получателей.

В любом случае получатель не состоит в договорных отношениях с поставщиком. В отношении покупателя и получателя могут быть самые разнообразные права и обязанности, возникающие из оснований, лежащих за пределами договора поставки.

Из частей 1 и 2 комментируемой статьи вытекает право покупателя указать непосредственно в договоре получателей товаров

(их отгрузочные реквизиты) либо предусмотреть порядок и сроки представления отгрузочной разнарядки.

Отгрузочная разнарядка — документ, в котором покупатель указывает получателей товаров и их отгрузочные реквизиты.

3. Сроки направления отгрузочной разнарядки, ее содержание, ограничения по количеству товара, получатели могут быть установлены договором.

В части 4 комментируемой статьи предусматривающей последствия непредставления покупателем отгрузочной разнарядки, отсутствует оговорка о возможности определения в договоре иных последствий. Однако с учетом диспозитивного характера норм, включенных в части 1 и 2 комментируемой статьи можно полагать, что и норма, содержащаяся в части 4, тоже носит диспозитивный характер, поэтому в договоре могут быть предусмотрены и иные последствия непредставления отгрузочной разнарядки либо представления отгрузочной разнарядки с просрочкой, в том числе перенесение срока поставки на следующий период. При определении последствий непредставления или несвоевременного представления отгрузочной разнарядки применяется статья 256 ГК.

Представление отгрузочной разнарядки является частным случаем возложения покупателем исполнения договора (принятия и оплаты товара) на получателей товара — третьих лиц (статья 241 ГК РУз). Поэтому ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение получателем обязательств по принятию и приемке товаров, извещению поставщика о ненадлежащем исполнении договора, оплате товаров и др. несет покупатель.

4. Получатель — это третье лицо, на которое покупатель возложил исполнение части своих обязанностей. Следовательно, в соответствии со статьей 313 ГК Республики Узбекистан кредитор (поставщик) обязан принять от получателя как исполнение обязанности по приемке товаров, в которой он вынужден в некоторых случаях участвовать, так и оплату. Но при этом ответственность на получателя не переходит, а согласно статье 334 ГК Республики Узбекистан остается за покупателем, кроме тех случаев, когда специальным законом предусмотрено иное.

Статья 442. Доставка товаров

Доставка товаров осуществляется поставщиком путем отгрузки их транспортом, предусмотренным договором поставки, и на определенных им условиях.

Если в договоре поставки не определено, каким видом транспорта или на каких условиях осуществляется доставка, право выбора вида транспорта или определения условий доставки товара принадлежит поставщику, поскольку иное не вытекает из законодательства, существа обязательства или обычаев делового оборота.

1. Комментируемая статья направлена на конкретизацию способов исполнения договора поставки и детализирует применительно к договору поставки статью 390 ГК РУз, устанавливающую общие правила о моменте исполнения обязанности продавца передать товар и порядке исполнения этой обязанности. Термин «доставка» применен в части 2 статьи для обозначения одного из способов исполнения поставщиком обязанности по передаче товара покупателю, а именно, путем сдачи товаров органу транспорта для доставки покупателю. В соответствии со статьей 390 ГК РУз термин «доставка» применим и к передаче поставщиком товара покупателю в месте его нахождения, и к передаче товара организации связи для доставки покупателю.

2. Способ исполнения договора поставки определяется, прежде всего, поставщиком и покупателем в договоре. Стороны могут установить один из двух известных практике и закрепленных в комментируемой статье способов: а) либо доставка товаров осуществляется конкретным видом транспорта, (например железнодорожным, по инициативе поставщика в соответствии с периодами поставки); б) либо товар получает сам покупатель или по его указанию получатель на складе или в ином месте, определенном поставщиком, и к месту нахождения покупателя (получателя) транспортируется самостоятельно.

И в том, и в другом случае целесообразно руководствоваться сложившимися обычаями делового оборота, если они соответствуют интересам сторон по договору.

Как правило, поставка товаров в масштабах одного населенного пункта, так называемая внутригородская поставка, осуществляется автомобильным транспортом, иногородняя поставка осуществляется железнодорожным, речным или воздушным транспортом.

3. При отсутствии условий о транспортировке выбор вида транспорта предоставлен поставщику. Эта норма — новая для правовых актов о поставках, т. к. ранее доставка автомобильным и воздушным, т. е. более дорогим транспортом, осуществлялась по требованию покупателя или с его согласия, а также в случаях, предусмотренных обязательными правилами.

При выборе вида транспорта, по-видимому, должны учитываться обычаи делового оборота, а также то обстоятельство, на какую из сторон относятся расходы по доставке.

Право поставщика самостоятельно выбирать вид транспорта возникает в тех случаях, когда договор поставки не содержит в себе никаких указаний по поводу доставки товара. Естественно, в этих случаях доставка должна осуществляться по инициативе поставщика, в силу чего применение выборки невозможно.

Представляется, что при выборе вида транспорта поставщик должен проявить разумность и добросовестность (статья 9 ГК РУз) и не возлагать на покупателя необоснованные расходы по доставке.

Если договором не предусмотрено, каким видом транспорта и на каких условиях доставляется товар и в связи с этим выбор вида транспорта и условий доставки осуществляется поставщиком, расходы по доставке распределяются между сторонами в соответствии с договором. При отсутствии каких-либо предписаний на этот счет и возникновении споров этот вопрос решается судом.

4. В зависимости от способов доставки товара следует анализировать и момент, когда договор поставки в целом или в части будет считаться исполненным, а право собственности — переданным или возникшим на стороне покупателя. При доставке по инициативе поставщика обусловленным или выбранным им видом транспорта обязательство будет считаться исполненным в момент сдачи товара перевозчику для доставки его кредитору. При выборке товара покупателем или получателем обязательство будет считаться

исполненным в момент предъявления товара в надлежащем и необходимом для выборки состоянии, т. е. маркированным, упакованным, выделенным из общей массы готовой продукции, имеющейся у поставщика. В связи с этим уведомление о готовности передать изготовленный или приобретенный товар несет только информационно-организационную функцию. Следовательно, оно должно быть направлено поставщиком в такие сроки, чтобы реальная передача соответствовала установленным в договоре срокам поставки. Если поставка осуществляется в форме выборки в соответствии с графиками, посылать уведомление не обязательно.

Срок получения товаров покупателем в месте его нахождения (срок выборки) может быть предусмотрен путем согласования графика поставки (комментарий к статье 440). В этом случае едва ли требуется уведомление о готовности, поскольку поставщик обязан предоставить товар в распоряжение покупателя к сроку, определенному сторонами и закреплённым в графике.

Статья 443. Восполнение недопоставки товаров

Поставщик, допустивший недопоставку товаров в отдельном периоде поставки, обязан восполнить недопоставленное количество товаров в следующем периоде (периодах) в пределах срока действия договора поставки, если иное не предусмотрено договором.

По долгосрочному договору количество товаров, недопоставленное поставщиком в отдельном периоде поставки, подлежит восполнению в следующем периоде (периодах) в пределах того года, в котором допущена недопоставка товаров, если иное не предусмотрено договором поставки.

В случае, когда товары отгружаются поставщиком нескольким получателям, указанным в договоре поставки или в отгрузочной разрядке покупателя, товары, поставленные одному получателю сверх количества, предусмотренного в договоре или отгрузочной разрядке, не засчитываются в покрытие недопоставки другим получателям и подлежат восполнению поставщиком, если иное не предусмотрено в договоре.

1. Комментируемая статья содержит в себе хорошо известные и давно сложившиеся правила на случай недопоставки товаров. При этом под недопоставкой следует понимать два вида ненадлежащего исполнения договора поставки: 1) поставка обусловленного количества товара, но с нарушением сроков (несвоевременная поставка, означающая по существу только то, что в определенный договором срок товар не был поставлен в принципе); 2) поставка товаров с соблюдением сроков или периодов поставки, но в меньшем количестве, чем это предусмотрено в договоре. Оба эти вида деяний объединены в одно понятие «недопоставка» по вполне понятным причинам, поскольку у покупателя, так или иначе, нет к установленному сроку требуемого количества товара. Разумеется, возможен и вариант, когда поставка осуществляется с нарушением и срока, и количества.

2. В комментируемой статье установлено правило, предполагающее, что недопоставленные в отдельный период товары в своем количественном выражении переносятся на обязательства следующего периода, увеличивая их. Это имеет существенное значение для расчета неустойки за недопоставку или просрочку поставки товаров (статья 454 ГК РФ).

Недопоставка выражается либо в передаче поставщиком товаров в период поставки в меньшем количестве, чем обусловлено договором, либо в неисполнении обязанности по передаче товаров всего обусловленного договором количества. Недопоставка означает не только нарушение условий о количестве, но и о сроке, следовательно, она одновременно является и просрочкой поставки. Термин просрочка поставки обычно применяется к случаю выполнения обязательства по количеству с нарушением срока.

3. Запрет установленной комментируемой статьёй на зачисление товаров, поставленных одному получателю сверх нормы, в счет обязательств в отношении другого получателя, вполне понятен. Он призван дисциплинировать поставщика и принудить его исполнять обязательства по поставке, таким образом, как это предусмотрено в договоре (например, небольшими партиями). В противном случае получилось бы, что поставщик перекладывает свои обязанности по отправке товаров всем покупателям (получателям) на одного из них,

что совершенно недопустимо. Договор поставки может устранить это правило, что целесообразно делать в тех случаях, когда, например, все получатели находятся в одном месте и связаны определенными обязательствами, по поводу которых они могут достигнуть соглашения.

4. Поставка товаров, осуществляемая в соответствии с договором в определенные сроки, должна, прежде всего, удовлетворять потребности покупателя или получателя.

Вполне возможна ситуация, что после оговоренного срока покупателю невыгодно получение того или иного товара или в принципе товар не нужен. В этих случаях покупатель вправе отказаться от товара, уведомив об этом поставщика.

5. Обязанность восполнения недопоставки товаров сохраняется в пределах срока действия договора. При долгосрочном договоре поставки стороны вправе ограничить предельный срок восполнения по средством внесения этих условий в содержание договора. Из диспозитивного характера комментируемой нормы вытекает также возможность внесения в договор условия, исключающего обязанность поставщика восполнять недопоставленное количество товаров без согласия покупателя.

Статья 444. Отказ от принятия товаров, поставка которых просрочена

Покупатель вправе, уведомив поставщика, отказаться от принятия товаров, поставка которых просрочена, если иное не предусмотрено договором. Товары, поставленные до получения поставщиком уведомления, покупатель обязан принять и оплатить.

1. Покупатель вправе, уведомив поставщика, отказаться от принятия товара, поставка которого просрочена, если иное не предусмотрено договором.

Товар, который отправлен поставщиком, несмотря на просрочку, но до получения уведомления об отказе, покупатель должен принять и оплатить.

Покупатель обязан в письменной форме уведомить поставщика о своем отказе от получения товаров. Сам по себе факт просрочки без направления уведомления об отказе не дает покупателю права отказаться от принятия и оплаты товаров, отгруженных по истечении срока поставки, но в пределах действия договора.

2. Своим правом отказа от принятия товаров, поставка которых просрочена, покупатель не может воспользоваться, если просрочка произошла по его вине. Так, судебная практика не признает за покупателем права отказа от принятия и оплаты товаров в следующем периоде поставки, если просрочка поставки была вызвана невыполнением им договорной обязанности выставить аккредитив, произвести предварительный платеж и др.

Иначе должен, видимо, решаться вопрос о последствиях просрочки поставки, если договором предусмотрена поставка к строго определенному сроку или из договора ясно вытекает, что при нарушении срока его исполнения покупатель утрачивает интерес к договору. Например, поставка новогодних елок, сувениров к определенному празднику и др.

Статья 445. Ассортимент товаров при восполнении недопоставки

Ассортимент товаров, недопоставка которых подлежит восполнению, определяется соглашением сторон. При отсутствии такого соглашения поставщик обязан восполнить недопоставленное количество товаров в ассортименте, установленном для того периода, в котором допущена недопоставка.

Поставка товаров одного наименования в большем количестве, чем предусмотрено договором поставки, не засчитывается в покрытие недопоставки товаров другого наименования, входящих в тот же ассортимент, и подлежит восполнению, кроме случаев, когда такая поставка произведена с предварительного письменного согласия покупателя.

1. Часть 1 комментируемой статьи устанавливает порядок восполнения недопоставки, в то время как часть 2 статьи 443 ГК РФ определяет

сроки исполнения. Правило об ассортименте товаров, недопоставка которых подлежит исполнению, применяется лишь в случае, если стороны не воспользуются своим правом согласовать ассортимент. Диспозитивный характер комментируемой нормы оставляет покупателю возможность оговорить тот ассортимент товаров, подлежащих поставке при исполнении, который отвечает его потребностям, либо отказаться от исполнения недопоставки.

2. Ассортимент поставляемых товаров должен быть предусмотрен договором с разбивкой по периодам поставки. При исполнении недопоставки в следующем периоде возникает вопрос о том, каким должен быть поставляемый ассортимент — соответствовать прежнему периоду или тому, в котором происходит исполнение. Комментируемая статья устанавливает единый порядок для всех видов товаров: ассортимент исполнения определяется периодом, в котором была допущена недопоставка. Если стороны хотят изменить это правило, они должны в договоре предусмотреть иное правило либо конкретный ассортимент исполнения.

3. Отклонения по ассортименту, возникающие вследствие нарушения условий об ассортименте, также могут нарушать права покупателя. Поэтому закон установил недопустимость зачета товаров одного наименования в счет поставки товаров другого наименования, даже если они являются близкими. Но вполне возможна ситуация, что сфера профессиональной деятельности покупателя столь широка, что его вполне могут удовлетворить товары широкого диапазона в пределах одного вида.

Количество товаров одного ассортимента может быть зачтено в покрытие недопоставки товаров другого ассортимента лишь с согласия покупателя. Из комментируемого пункта вытекает, что согласие покупателя на замену должно быть выражено в письменной форме и сообщено до передачи товаров (предварительно). Письменная форма согласия необходима как в случае замены ассортимента по инициативе (предложению) поставщика, так и тогда, когда инициатива исходит от покупателя, т. к. такое согласование является, по существу, изменением условий договора об ассортименте товаров.

4. В случае нарушения поставщиком ассортимента поставляемых товаров покупатель руководствуется статьей 401 ГК РФ. В частности,

покупатель вправе отказаться как от товаров, не соответствующих условию об ассортименте, так и от всех переданных одновременно товаров. Такой отказ не считается отказом от исполнения обязательств и не влечет расторжения договора. Покупатель в этом случае вправе требовать неустойку за недопоставку всей партии товаров. Если покупатель не отказался от товаров, не соответствующих условию об ассортименте, и поставка товаров данного наименования согласно договору должна осуществляться в следующие периоды поставки, то указанные товары засчитываются в счет объемов этих периодов

Статья 446. Принятие товаров покупателем

Покупатель (получатель) обязан совершить все необходимые действия, обеспечивающие принятие товаров, поставленных в соответствии с договором.

Принятый покупателем (получателем) товар должен быть им осмотрен в срок, определенный законодательством, договором поставки или обычаями делового оборота.

Покупатель (получатель) обязан в этот же срок проверить количество и качество принятых товаров в порядке, установленном законодательством, договором поставки или обычаями делового оборота, и о выявленных несоответствиях или недостатках товаров незамедлительно письменно уведомить поставщика.

В случае получения поставленных товаров от транспортной организации покупатель (получатель) обязан проверить соответствие товаров сведениям, указанным в транспортных и сопроводительных документах, а также принять эти товары от транспортной организации с соблюдением установленных правил.

1. Комментируемая статья устанавливает обязанность покупателя принять товары, поставленные (переданные) в соответствии с условиями договора, а также осмотреть их, проверить количество и качество принятых товаров.

Обязанность поставщика изготовить, приобрести и передать товар в договоре поставки тесно связана с обязанностью покупателя

его принять. В целях сохранности продукции и товаров при поставках и создания условий для своевременной и правильной их приемки получателями отправитель обязан обеспечить: а) строгое соблюдение установленных правил упаковки и затаривания продукции, маркировки и опломбирования отдельных мест; б) точное определение количества отгруженной продукции (веса, количества мест: ящиков, мешков, связок, кип, пачек и т. п.); в) при отгрузке продукции в упакованных или затаренных местах — вложение в каждое тарное место предусмотренного стандартами, техническими условиями, особыми условиями поставки, иными обязательными правилами или договором документа (упаковочного ярлыка, кипной карты и т. п.), свидетельствующего о наименовании и количестве продукции, находящейся в данном тарном месте; г) четкое и ясное оформление отгрузочных и расчетных документов, соответствие указанных в них данных о количестве продукции фактически отгружаемому количеству, своевременную отсылку этих документов получателю в установленном порядке; д) строгое соблюдение действующих на транспорте правил сдачи грузов к перевозке, их погрузки и крепления; е) систематическое осуществление контроля за работой лиц, занятых определением количества отгружаемой продукции и оформлением на нее отгрузочных и расчетных документов.

2. Порядок проверки качества принятых товаров может определяться в договоре путем включения соответствующих условий о проверке либо путем указания в договоре нормативных документов по стандартизации (государственных стандартов, стандартов предприятий и др.), устанавливающих порядок проверки

3. Приемка продукции, поставляемой без тары, в открытой таре, а также приемка по весу брутто и количеству мест продукции, поставляемой в таре, производится: а) на складе получателя — при доставке продукции поставщиком; б) на складе поставщика — при вывозе продукции получателем; в) в месте вскрытия опломбированных или в месте разгрузки неопломбированных транспортных средств и контейнеров или на складе органа транспорта — при доставке и выдаче продукции органом железнодорожного, водного, воздушного или автомобильного транспорта. При доставке поставщиком продукции в таре

на склад получателя последний кроме проверки веса брутто и количества мест может потребовать вскрытия тары и проверки веса нетто и количества товарных единиц в каждом месте.

Приемка продукции, поступившей в исправной таре, по весу нетто и количеству товарных единиц в каждом месте производится, как правило, на складе конечного получателя.

При приемке груза от органов транспорта получатель в соответствии с действующими на транспорте правилами перевозок грузов обязан проверить, обеспечена ли сохранность груза при перевозке.

В соответствии с правилами, действующими на транспорте, получатель обязан потребовать от органа транспорта составления коммерческого акта (отметки на товарно-транспортной накладной или составления акта — при доставке груза автомобильным транспортом).

4. В соответствии со сложившейся практикой и обычаями делового оборота приемка продукции производится в следующие сроки: а) продукции, поступившей без тары, в открытой таре и в поврежденной таре, — в момент получения ее от поставщика или со склада органа транспорта либо в момент вскрытия опломбированных и разгрузки неопломбированных транспортных средств и контейнеров, но не позднее сроков, установленных для разгрузки их; б) продукции, поступившей в исправной таре: по весу брутто и количеству мест — в момент получения, а по весу нетто и количеству товарных единиц в каждом месте — одновременно со вскрытием тары, но не позднее 10 дней, а по скоропортящейся продукции не позднее 24 часов с момента получения продукции — при доставке продукции поставщиком или момента выдачи груза органом транспорта.

5. Торговые организации, т. е. организации, профессионально занимающиеся торговлей, имеют право независимо от проверки качества товаров составлять акт о производственных недостатках, если такие недостатки будут обнаружены при подготовке товаров к розничной продаже или при розничной продаже в течение 4 месяцев после получения товаров.

Акт о скрытых недостатках продукции должен быть составлен в течение 5 дней после обнаружения недостатков, однако не позднее 4 месяцев со дня поступления продукции на склад получателя,

обнаружившего скрытые недостатки, если иные сроки не установлены обязательными для сторон правилами.

Во всех случаях обнаружения утраты и (или) повреждения товаров при перевозке или несоответствия фактически полученного количества товаров товарно-сопроводительным документам покупатель должен потребовать от перевозчика составления коммерческого акта.

Статья 447. Ответственное хранение товара, не принятого покупателем

Когда покупатель (получатель) в соответствии с законодательством или договором поставки отказывается от переданного поставщиком товара, он обязан обеспечить сохранность этого товара (ответственное хранение) и незамедлительно уведомить поставщика.

Поставщик обязан вывезти товар, принятый покупателем (получателем) на ответственное хранение, или распорядиться им в разумный срок. Если поставщик в этот срок не распорядится товаром, покупатель вправе реализовать товар или вернуть его поставщику.

Необходимые расходы, понесенные покупателем в связи с принятием товара на ответственное хранение, реализацией товара или его возвратом продавцу, подлежат возмещению поставщиком. При этом вырученная от реализации товара денежная сумма передается поставщику за вычетом причитающегося покупателю.

В случаях, когда покупатель без установленных законодательством или договором оснований не принимает товар от поставщика или отказывается от товара, поставщик вправе потребовать от покупателя оплаты товара.

1. Комментируемая статья устанавливает права и обязанности сторон на случай обоснованного отказа покупателя от принятия товара. Такой отказ может возникнуть по разным основаниям, например ошибочная поставка товара, поставка сверх необходимого количества и т. д.

Закон в этом случае исходит из того, что необходимо обеспечить сохранность товара в любом случае. Для этого предусмотрена обязанность покупателя принять товар на ответственное хранение с отнесением

всех расходов по такому хранению на счет поставщика. Кроме этого, что естественно, покупатель обязан известить поставщика о введении режима ответственного хранения.

2. Получив уведомление, поставщик должен вывезти товар или распорядиться им в разумный срок. Этот разумный срок должен определяться в зависимости от вида товара, длительности передачи тех или иных сообщений, срока, необходимого для принятия решения о судьбе товара.

Поскольку разумный срок не может быть бесконечным, а хранение является затратной операцией, то по истечении срока покупатель вправе самостоятельно распорядиться товаром, погасив из вырученных денег свои расходы на хранение, а остальную часть он обязан передать поставщику.

Сущность ответственного хранения состоит в том, что покупатель должен обеспечить режим сохранности товара по всем параметрам, например температура, складирование и пр.

3. При нарушении поставщиком обязанности вывезти товар, находящийся на ответственном хранении, или распорядится им, у покупателя возникает право либо реализовать товар, либо вернуть его поставщику. Кроме того, покупатель вправе потребовать от поставщика возмещения расходов, понесенных при приемке, реализации или возврате товаров.

4. В части 4 комментируемой статьи предусмотрены средства защиты прав поставщика при неосновательном отказе покупателя от принятия предусмотренных договором товара или уклонении от принятия. Отказ покупателя от товара должен быть ясно выражен.

При неосновательном отказе от предусмотренного договором товара либо уклонении покупателя от принятия товара поставщик вправе предъявить покупателю требование об оплате товара, а при неудовлетворении требования — соответствующий иск.

Статья 448. Выборка товаров

Если договором поставки предусмотрена выборка товаров покупателем (получателем) в месте нахождения поставщика, покупатель (получатель) должен осмотреть передаваемые ему товары

в месте их передачи. При выявлении несоответствия товаров договору он вправе отказаться от их получения.

Невыборка покупателем (получателем) товаров в установленный договором поставки срок, а при его отсутствии — в разумный срок после получения уведомления поставщика о готовности товаров дает поставщику право отказаться от исполнения договора либо потребовать от покупателя оплаты товаров.

1. Часть 1 комментируемой статьи предусматривает обязанность покупателя при передаче ему товаров поставщиком в месте их нахождения (при выборке) осмотреть передаваемые товары. В этом случае срок осмотра и момент передачи товаров совпадают.

При принятии и осмотре товара в месте передачи покупатель определяет соответствие товара условиям договора о количестве, ассортименте, комплектности, таре и (или) упаковке и др. Если покупатель выявил несоответствие передаваемых товаров тем или иным условиям договора, он вправе потребовать устранения отступлений от договора либо отказаться от принятия товара. Так, в случае, когда покупатель при принятии и осмотре товара установил, что товар передается ему в меньшем количестве, чем определено договором, он вправе либо отказаться от передаваемого товара либо потребовать передать ему недостающее количество (статья 399 ГК РУз). Те же последствия наступают при передаче товара с нарушением согласованного ассортимента. Статья 401 ГК РУз предоставляет покупателю право принять только товар, соответствующий условию об ассортименте и отказаться от остальных товаров либо выбрать иной вариант поведения из предусмотренных этой статьей.

2. Комментируемая статья находится в прямой зависимости от статьи 446 ГК РУз, которая устанавливает порядок принятия товаров покупателем. В данном случае регулируются правоотношения на тот случай, если договором предусмотрена выборка товара, и устанавливается порядок принятия товара в месте нахождения поставщика.

Поскольку в месте нахождения поставщика существуют наиболее экономичные условия для устранения недопоставки или поставки в ненадлежащем ассортименте или качестве, то на покупателя возложена

обязанность осмотреть товары в месте их передачи. Осмотр может производиться в полном объеме всех товаров, если их количество допускает такую физическую возможность, либо выборочно, путем осмотра отдельных экземпляров из массы предлагаемых товаров.

3. Если условие о выборке включено в договор, то оно влечет определенные обязанности покупателя. Следовательно, нужны правовые средства, обеспечивающие права поставщика и стимулирующие покупателя к исполнению своих обязанностей. Дело в том, что поставщик как предприниматель планирует свою деятельность с учетом постоянного движения товара и, следовательно, заполнения и освобождения помещений для хранения и пр. Поэтому он вправе требовать, чтобы покупатель или получатель своевременно выбирали предусмотренный договором товар. Если они не выполняют своих обязанностей, поставщик может выбрать один из двух вариантов поведения: либо отказаться от исполнения договора и реализовать подготовленные товары другим покупателям, либо все же требовать оплаты. При этом, очевидно, товар должен быть все же передан, но если поставщик понес дополнительные расходы в связи с хранением товара, то вправе требовать их возмещения как меры ответственности за несвоевременное исполнение обязательств.

4. В случае когда покупатель уклоняется от получения товара в установленный договором срок либо в разумный срок, исчисляемый с момента получения уведомления о готовности, поставщик вправе отказаться от исполнения договора. О своем отказе от исполнения договора он должен уведомить покупателя. Однако при длящихся отношениях, т. е. при поставке товаров в пределах срока действия договора несколькими партиями (частями), поставщик вправе отказаться от исполнения договора частично, т. е. от передачи товаров только в той части, которую должен был получить (выбрать) покупатель.

5. При несообщении поставщиком покупателю о готовности товаров к передаче в течение периода поставки либо при отсутствии в месте передачи товаров, соответствующих условиям договора, наступают последствия недопоставки и просрочки поставки, предусмотренные статьей 443 ГК РФ, т. е. покупатель вправе потребовать восполнения недопоставленных товаров либо отказаться от той части товаров,

которая должна была быть предоставлена в его распоряжение в соответствующий период.

Статья 449. Расчеты за поставляемые товары

Покупатель оплачивает поставляемые товары с соблюдением порядка и формы расчетов, предусмотренных договором. Если соглашением сторон порядок и форма расчетов не определены, то расчеты осуществляются платежными поручениями.

В случае, когда в договоре предусмотрена поставка товаров отдельными частями, входящими в комплект, то оплата товаров покупателем производится после отгрузки (выборки) последней части, входящей в комплект, если иное не установлено договором.

Если договором поставки предусмотрено, что оплата товаров осуществляется получателем (плательщиком), и последний неосновательно отказался от оплаты либо не произвел оплату товаров в установленный договором срок, поставщик вправе потребовать от покупателя оплаты поставленных товаров.

1. Важное значение в договоре Поставки имеют сроки и порядок оплаты товаров. При этом может быть предусмотрена оплата как до, так и после передачи товара.

Если в договоре предусмотрена предварительная оплата товаров (до их передачи продавцом), то стороны, предусматривая срок платежа, могут обусловить конкретную дату передачи товаров, исчисляемую со дня поступления денежной суммы на счет поставщика.

При поставке товаров с рассрочкой платежа стороны в договоре определяют порядок и сроки оплаты. Эти условия признаны статьей 422 ГК РУз существенными условиями договора.

В случае отсутствия в договоре условий о предварительной оплате товаров, о порядке оплаты товаров проданных в кредит или с рассрочкой платежа, оплата в соответствии с частью 1 статьи 419 ГУ РУз осуществляется непосредственно после передачи.

Если стороны не выбрали какую-либо форму, то расчеты осуществляются по инициативе покупателя в форме платежного поручения.

2. Сроки оплаты товаров, как правило, определяются договором и исчисляются в банковских, а не календарных днях. Если срок платежа не предусмотрен договором или нормативно-правовыми актами, обязанность произвести платеж возникает непосредственно до или после получения товаров (статья 419 ГК РУз).

В случаях, когда поставка товара осуществляется досрочно с согласия покупателя, сроки осуществления платежа зависят от того, включено ли в согласие на досрочную поставку согласие на иные сроки платежа. Если в договоре или последующем согласии на досрочную поставку никаких указаний о сроке платежа нет, покупатель обязан совершить действия, необходимые для оплаты товаров, не позднее следующего дня с момента их получения.

3. Если покупатель не произвел оплату принятого товара, поставщик имеет право потребовать уплаты не только стоимости товара, но и пени за просрочку платежа. Судебная практика считает возможным одновременное предъявление и требований о взыскании пени и процентов за пользование чужими денежными средствами в течение срока неплатежа, что вряд ли можно считать обоснованным, поскольку это приведет к двойной ответственности плательщика. Допустимость одновременного взыскания с покупателя пеней и процентов за просрочку оплаты продукции обычно обосновывают наличием прямого указания закона или договора о штрафном характере неустойки.

В случае, когда договором предусмотрена оплата товара через определенное время после его передачи покупателю либо оплата товара в рассрочку, а покупатель не исполняет обязанность по оплате переданного товара в установленный договором срок, он обязан уплатить проценты на сумму, уплата которой просрочена, в соответствии со статьей 327 ГК РУз со дня, когда по договору товар должен быть оплачен, до дня оплаты товара, если иное не предусмотрено договором. Договором может быть предусмотрена обязанность покупателя уплачивать проценты на сумму, соответствующую цене товара, начиная со дня передачи товара продавцом. Указанные проценты, начисляемые (если иное не установлено договором) до дня, когда оплата товара была произведена, являются платой за коммерческий кредит по статье 748 ГК РУз.

4. В случае заключения договора с посредническими организациями, возможны непосредственные расчеты поставщика с получателем товаров, указанными в договоре или отгрузочной разрядке покупателя. Покупатель также вправе возложить оплату товаров на третье лицо — плательщика, не являющегося получателем товаров.

В соответствии со статьей 334 ГК РУз ответственность за неосновательный отказ получателя (плательщика) от оплаты и за просрочку оплаты несет покупатель, т. е. в случае неоплаты товара получателем (плательщиком) покупатель обязан оплатить товар.

Обязанность покупателя оплатить товар наступает при: а) необоснованном отказе получателя (плательщика) от оплаты переданного товара; б) просрочке оплаты товара; в) уклонении от оплаты (неосуществление предварительной оплаты и т. д.).

Отказ получателя (плательщика) от оплаты либо уклонение от оплаты товаров признаются необоснованными, если поставщиком соблюдены условия договора с покупателем.

5. При поставке товаров, комплектность которых определена в договоре, либо комплекта товаров, стороны могут предусмотреть передачу товаров отдельными частями, а также оплату каждой отдельно переданной части, входящей в комплект. Если порядок оплаты товара, поставляемого частями, договором не определен, применяется правило, предусмотренное частью 3 комментируемой статьи.

6. Если обязанность осуществить оплату товара возложена на получателя, то это не означает освобождение от такой же обязанности покупателя. Но она должна быть исполнена только тогда, когда покупатель не осуществил платеж.

Статья 450. Возврат тары и упаковки

Если иное не предусмотрено договором поставки, покупатель (получатель) обязан вернуть поставщику многооборотную тару и средства пакетирования, в которых поступил товар, в порядке и сроки, установленные законодательством.

Прочая тара и упаковка подлежат возврату поставщику лишь в случаях, предусмотренных договором поставки.

1. В отличие от ранее действовавшего порядка обязанность по возврату тары может быть устранена соглашением сторон, например, для тех случаев, когда возврат экономически невыгоден, занимает слишком много времени и т. д. Для этого поставщик и покупатель должны в договоре поставки указать, что многооборотная или возвратная тара не подлежит возврату. Это целесообразно сделать также в тех случаях, когда покупатель может в дальнейшем самостоятельно использовать полученную тару. При этом стоимость тары отражается в договоре поставки самостоятельно.

2. Порядок возврата многооборотной тары ГК не регулируется, поскольку в нем содержится указание на законодательство. В частности, оно устанавливает, что поставщик должен направить покупателю сертификат на тару с указанием наименования, количества и сроков возврата тары. В отношении большей части тары и упаковки устанавливается 30-дневный срок для ее возврата и ответственность за несвоевременный возврат. В соответствии с особыми условиями поставок или договором допускается равночисленный обезличенный обмен стандартной тарой с транспортной организацией.

3. Ответственность покупателя за несвоевременный возврат тары состоит в уплате штрафа, размер которого определяется либо подзаконными нормативными актами, либо договором и колеблется в диапазоне от 100 до 300% стоимости тары. При этом может быть учтена вина поставщика.

Статья 451. Последствия поставки товаров ненадлежащего качества

Покупатель (получатель), которому поставлены товары ненадлежащего качества, вправе предъявить поставщику требования, предусмотренные статьей 434 настоящего Кодекса, за исключением случая, когда поставщик, получивший уведомление покупателя о недостатках поставленных товаров, без промедления заменит поставленные товары товарами надлежащего качества.

Покупатель (получатель), осуществляющий продажу поставленных ему товаров в розницу, вправе требовать замены в разумный

срок товара ненадлежащего качества, возвращенного потребителем, если иное не предусмотрено договором поставки.

1. Поставляемая продукция должна соответствовать по качеству стандартам, техническим условиям, иной документации, устанавливающей требования к качеству продукции, образцам (эталонам). В договоре могут быть предусмотрены более высокие требования к качеству продукции по сравнению со стандартами, техническими условиями, иной документацией, образцами (эталонами). Номера и индексы стандартов, технических условий, иной документации указываются в договоре.

Изготовитель (поставщик) удостоверяет качество поставляемой продукции соответствующим документом о качестве.

2. Часть 1 комментируемой статьи исключает применение последствий передачи покупателю товаров ненадлежащего качества, предусмотренных статьей 408 ГК РФ, в случае, когда поставщик без промедления и без согласия покупателя заменит поставленные товары товарами надлежащего качества. Слова «без промедления» следует понимать как замену в такой короткий срок, который возможен при обстоятельствах конкретного случая. Этот срок исчисляется с момента получения уведомления (извещения) покупателя о недостатках товаров, направленного в соответствии со статьей 416 ГК РФ.

3. В стандартах и технических условиях устанавливаются гарантийные сроки на продукцию. Если в стандартах или технических условиях гарантийные сроки не установлены, они могут быть предусмотрены в договоре. Стороны могут установить в договоре гарантийные сроки более продолжительные, чем предусмотрено стандартами или техническими условиями.

Изготовитель (поставщик) гарантирует качество продукции в целом, включая составные части и комплектующие изделия. Гарантийный срок на комплектующие изделия и составные части считается равным гарантийному сроку на основное изделие и истекает одновременно с истечением гарантийного срока на это изделие, если иное не предусмотрено стандартом или техническими условиями на основное изделие.

Изготовитель (поставщик) обязан за свой счет устранить дефекты, выявленные в продукции в течение гарантийного срока, или заменить

продукцию, если не докажет, что дефекты возникли в результате нарушения покупателем (получателем) правил эксплуатации продукции или ее хранения. Устранение дефектов или замена продукции производится в 20-дневный срок после получения сообщения покупателя (получателя) о выявленных дефектах, если иной срок не установлен стандартами, техническими условиями, иной документацией или соглашением сторон.

В случае устранения дефектов в продукции, на которую установлен гарантийный срок эксплуатации, этот срок продлевается на время, в течение которого продукция не использовалась из-за обнаруженных дефектов. При замене изделия в целом гарантийный срок исчисляется заново со дня замены. Гарантийные сроки годности и хранения исчисляются со дня изготовления продукции.

Если качество продукции окажется не соответствующим стандартам, техническим условиям, иной документации, образцам (эталонам) или условиям договора, покупатель (получатель) вправе отказаться от принятия и оплаты продукции, а если она уже оплачена, потребовать в установленном порядке возврата уплаченных сумм и замены продукции. Покупатель (получатель) вправе принять указанную продукцию по договорным ценам или для реализации на комиссионных началах. В этом случае продукция не засчитывается в выполнение обязательств по договору поставки, если покупатель не использовал ее по целевому назначению. При поставке продукции более низкого сорта (качества), чем указано в документе, удостоверяющем качество продукции по соответствующим стандартам, техническим условиям, иной документации или образцам (эталонам), покупатель (получатель) имеет право принять продукцию по цене, предусмотренной для продукции соответствующего сорта (качества), или отказаться от принятия и оплаты продукции.

Поставщик обязан выполнить требование покупателя в натуре в разумный срок. Замена товара не освобождает его от возмещения убытков, понесенных покупателем.

4. В случае поставки продукции с дефектами, возникшими по вине изготовителя (поставщика), которые могут быть устранены на месте, изготовитель (поставщик) обязан по требованию покупателя

(получателя) устранить дефекты избранным им способом (в том числе путем замены) в течение 20 дней после получения требования покупателя (получателя), если иной срок не предусмотрен стандартами, техническими условиями, иной документацией или соглашением сторон, либо возместить расходы, понесенные покупателем (получателем) при устранении им дефектов своими средствами. Впредь до устранения дефектов в продукции покупатель (получатель) вправе отказаться от ее оплаты, а если продукция уже оплачена, потребовать в установленном порядке возврата уплаченных сумм.

5. Если покупатель (получатель) отказался от принятия продукции, не соответствующей по качеству стандартам, техническим условиям, иной документации, образцам (эталонам) или условиям договора, изготовитель (поставщик) обязан распорядиться этой продукцией в 10-дневный срок, а по скоропортящейся продукции — в течение 24 часов с момента получения извещения покупателя (получателя) об отказе. Если изготовитель (поставщик) в указанные сроки не распорядится продукцией, покупатель (получатель) вправе реализовать ее на месте или вернуть изготовителю (поставщику). Скоропортящаяся продукция во всех случаях подлежит реализации на месте.

6. Как в части 1, так и части 2 комментируемой статьи право предъявить соответствующие требования, предусмотренные статьями 408 и 435 ГК РУз, предоставлено не только покупателю — стороне договора, но и получателю — третьему лицу, которому передан товар по указанию покупателя и которое, как правило, извещает о выявленных недостатках.

Статья 452. Последствия поставки некомплектных товаров

Покупатель (получатель), которому поставлены товары с нарушением условий договора поставки, требований законодательства либо обычно предъявляемых требований к комплектности, вправе предъявить поставщику требования, предусмотренные статьёй 413 настоящего Кодекса, за исключением случая, когда поставщик, получивший уведомление покупателя о некомплектности

поставленных товаров, без промедления доукомплектует товары либо заменит их комплектными товарами.

Покупатель (получатель), осуществляющий продажу товаров в розницу, вправе требовать замены в разумный срок некомплектных товаров, возвращенных потребителем, комплектными, если иное не предусмотрено договором поставки.

1. Условие о комплектности, как и условия о качестве и количестве, формулируется в договоре, если оно не охватывается соответствующим стандартом. Дополнительно к стандарту стороны в договоре поставки могут предусмотреть улучшающие условия комплектности. Комплектность означает, что товар должен быть передан со всеми частями и элементами, обеспечивающими использование товара для установленной цели.

Нарушение поставщиком комплектности или передача товаров с нарушением согласованного договором комплекта влечет за собой последствия, предусмотренные статьей 452 ГК РФ. Однако эти последствия не наступают при замене поставщиком некомплектного товара комплектным или при доукомплектовании товаров. Аналогично норме, предусмотренной статьей 451 ГК РФ, замена или укомплектование товаров должны быть произведены по инициативе поставщика в кратчайший возможный срок (без промедления), исчисляемый с момента направления покупателем (получателем) уведомления (извещения) об отступлении от требований комплектности или условий договора о поставке комплекта товаров.

При замене или укомплектовании товара покупатель (получатель) не вправе предъявить требования, предусмотренные статьей 413 ГК РФ, кроме требования о возмещении убытков.

Нарушение условия о комплектности приравнивается по своим последствиям к нарушению условий о качестве, поскольку в этом случае покупатель практически лишен возможности использовать товар по назначению.

2. Последствия поставки некомплектного товара можно разделить на две группы. Первую образуют так называемые оперативные последствия, направленные на то, чтобы с минимальными затратами

устранить обнаруженную некомплектность. Для этого покупатель должен немедленно сообщить поставщику о некомплектности, а поставщик без промедления, т. е. как только это оказывается возможным, обязан доукомплектовать товар или заменить его комплектным. В этих случаях в соответствии со статьей 434 ГК РУз покупатель может не требовать доукомплектования, а предъявить требование о соразмерном уменьшении цены. Недостающие комплектующие он может закупить за счет этой разницы у другого поставщика, если это экономически выгодно.

Вторую группу последствий образуют меры имущественной ответственности, применяемые к поставщику в случае неисполнения обязанности по доукомплектованию или не достижения согласия по поводу уменьшения цены.

3. Отступление поставщика от комплектности при продаже товара также подпадает под понятие продажи товара с недостатками. Поэтому покупатель — гражданин на основании статьи 14 Закона РУз от 26.04.1996 г. № 221-I «О защите прав потребителей», вправе требовать от продавца замены некомплектного товара на комплектный либо возвратить некомплектный товар продавцу. Часть 2 комментируемой статьи предоставляет в таком случае продавцу, осуществляющему продажу товаров в розницу, право требовать от поставщика замены некомплектного товара (либо его укомплектования) в разумный срок.

Статья 453. Права покупателя в случае недопоставки товаров, невыполнения требований об устранении недостатков товаров или о доукомплектовании товаров

Если поставщик не поставил предусмотренное договором поставки количество товаров либо не выполнил требования покупателя (получателя) о замене товаров ненадлежащего качества или о доукомплектовании товаров в установленный срок, покупатель вправе приобрести непоставленные товары у других лиц с отнесением всех необходимых и разумных расходов по их приобретению на поставщика.

Исчисление расходов покупателя на приобретение товаров у других лиц в случаях их недопоставки поставщиком или невыполнения требований покупателя об устранении недостатков товаров либо о доукомплектовании товаров производится по правилам, предусмотренным частью первой статьи 456 настоящего Кодекса.

Покупатель (получатель) вправе отказаться от оплаты товаров ненадлежащего качества и некомплектных товаров, а если такие товары оплачены, — потребовать возврата уплаченных сумм впредь до устранения недостатков и укомплектования товаров либо их замены.

1. Комментируемая статья регулирует правоотношения сторон в случае, если недобросовестный поставщик не воспользовался своим правом на устранение допущенных нарушений. При этом закон предусматривает меры защиты прав покупателя, состоящие в том, что ему предоставлено право, произвести разумные и целесообразные действия по обеспечению своего производственного и технологического процесса с последующей компенсацией излишних расходов за счет поставщика.

2. В рыночных условиях покупатель приобрел не только право, но и реальную возможность приобрести товары у других лиц при нарушении поставщиком обязанности передать товары в обусловленный срок либо заменить товары, переданные с недостатками, товарами надлежащего качества или комплектными.

Такое право возникает:

- 1) при передаче поставщиком товаров в меньшем количестве, чем предусмотрено договором, или с нарушением сроков;
- 2) при невыполнении поставщиком требования покупателя о замене недоброкачественных товаров на товары надлежащего качества;
- 3) неуккомплектовании товаров по требованию покупателя.

Все необходимые и разумные расходы по приобретению товаров у других лиц покупатель вправе взыскать с поставщика наряду с предъявлением требования о возмещении иных возможных убытков.

Аналогичные права у покупателя возникают в случае приобретения у других лиц товаров при расторжении договора по инициативе

покупателя вследствие нарушения поставщиком договорных обязательств. Поэтому в части 2 комментируемой статьи предусмотрено, что при определении размера подлежащих возмещению расходов на приобретение товаров у других лиц применяется правило, установленное частью 1 статьи 456 ГК РФ.

2. Часть 3 комментируемой статьи содержит хорошо известное предпринимательской практике право покупателя отказаться от оплаты товаров ненадлежащего качества или некомплектных либо потребовать возврата уплаченных сумм. Такие требования могут быть заявлены в судебном порядке.

3. Покупателю (получателю) товаров по договору поставки в случае поставки недоброкачественных и некомплектных товаров, в дополнение к последствиям таких нарушений, предусмотренных статьями 451 и 452 ГК РФ, предоставлено право отказаться от оплаты товаров, не соответствующих условиям договора о качестве и комплектности, а если товар уже оплачен, потребовать возврата уплаченных сумм до устранения недостатков.

Правом отказа от оплаты товаров покупатель может воспользоваться, если договором предусмотрена оплата товара через определенный срок после их передачи или с рассрочкой платежа, а также в иных случаях, когда несоответствие товаров установлено покупателем до наступления срока их оплаты.

Статья 454. Неустойка за недопоставку товара

Установленная законом или договором неустойка за недопоставку или просрочку поставки товаров взыскивается с поставщика до фактического исполнения обязательства в пределах срока действия договора, если иной порядок взыскания неустойки не установлен законом или договором.

1. За просрочку поставки или недопоставку продукции поставщик уплачивает покупателю неустойку, зависящую от стоимости, не поставленной в срок продукции по отдельным наименованиям номенклатуры (ассортимента). В тех случаях, когда развернутая номенклатура

(ассортимент) продукции в договоре не предусмотрена, неустойка взыскивается с общей стоимости, не поставленной в срок продукции. Неустойка взыскивается однократно. Объем недопоставленной продукции учитывается при определении размера неустойки, подлежащей взысканию в следующих периодах. В случае восполнения в следующих периодах недопоставленного количества продукции, при условии полного выполнения обязательств по поставкам в периоде, в котором недопоставка восполнена, размер подлежащей взысканию неустойки за просрочку поставки и недопоставку может быть снижен.

2. Неустойку за недопоставку или просрочку поставки товара, не следует путать с процентами, взыскиваемыми за пользование денежными средствами в случае предварительной оплаты товара. На основании части 4 статьи 420 ГК РУз в случае, когда продавец не исполняет обязанность по передаче предварительно оплаченного товара и иное не предусмотрено договором, на сумму предварительной оплаты подлежат уплате проценты в соответствии со статьей 327 ГК РУз со дня, когда по договору передача товара должна была быть произведена, до дня передачи товара покупателю или возврата ему предварительно уплаченной им суммы. Договором может быть предусмотрена обязанность продавца уплачивать проценты на сумму предварительной оплаты со дня получения этой суммы от покупателя до дня передачи товара либо возврата денежных средств продавцом при отказе покупателя от товара. В этом случае проценты взимаются как плата за предоставленный коммерческий кредит по статье 748 ГК РУз.

3. Уплата поставщиком неустойки за невыполнение обязанности по передаче товаров в установленный договором срок не освобождает от обязанности восполнения недопоставленного количества в натуре в следующем периоде либо в иные сроки, предусмотренные договором.

В этом случае, в соответствии с комментируемой нормой неустойка со стоимости недопоставленных в предыдущем периоде товаров взыскивается вторично, если они не переданы покупателю, т. к. количество товаров, не переданное покупателю в предыдущем периоде, прибавляется к товару, который должен быть передан в следующем периоде (в следующий частичный срок) и с этого количества при невыполнении обязательства начисляется неустойка. Таким образом, неустойка

взыскивается до фактического исполнения в пределах срока действия договора, если иное не предусмотрено договором.

4. В тех случаях, когда покупатель принял для использования продукцию, поставленную без его предварительного письменного согласия с нарушением номенклатуры (ассортимента), и поставка предусмотренной договором продукции по общей стоимости выполнена, поставщик уплачивает покупателю штраф.

Статья 455. Односторонний отказ от исполнения договора поставки

Односторонний отказ от исполнения договора поставки (полностью или частично) допускается в случае существенного нарушения договора одной из сторон.

Нарушение договора поставки поставщиком может быть признано существенным в случаях:

**поставки товаров ненадлежащего качества с недостатками, которые не могут быть устранены в приемлемый для покупателя срок;
неоднократного нарушения сроков поставки товаров.**

Нарушение договора поставки покупателем может быть признано существенным в случаях:

**неоднократного нарушения сроков оплаты товаров;
неоднократной невыборки товаров.**

Соглашением сторон могут быть предусмотрены иные основания одностороннего отказа от исполнения договора поставки или одностороннего его изменения.

Договор поставки считается измененным или расторгнутым с момента получения стороной уведомления другой стороны об одностороннем отказе от исполнения договора полностью или частично, если иной срок расторжения или изменения договора не предусмотрен в уведомлении либо не определен соглашением сторон.

1. Гражданское законодательство исходит из общего принципа о недопустимости одностороннего отказа от исполнения договоров, что в принципе должно обеспечивать стабильность и надежность

товарооборота и экономики в целом. Но из этого общего правила существует несколько исключений, которые можно рассматривать как оперативные санкции, применяемые одной из сторон по договору при существенном нарушении условий договора другой стороной. При этом необходимо определить понятия существенных нарушений.

Комментируемая статья содержит в себе указания только на некоторые основания, не предусмотренные иными нормами ГК РУз. В частности, следует назвать, кроме указанных в статье, несообщение ассортимента, непредставление отгрузочной разрядки, необоснованный отказ от оплаты, невыборку товаров в установленный срок. Закон требует, чтобы некоторые из перечисленных действий были неоднократными, т. е. совершались 2 и более раз.

2. Рядом статей ГК РУз каждой из сторон при нарушении договора другой стороной предоставлено право отказаться полностью или частично от исполнения договора. Так, покупатель вправе отказаться от исполнения договора в случае передачи товара в меньшем, чем обусловлено договором, количестве (статья 399 ГК РУз), с нарушением ассортимента (статья 401 ГК РУз), с существенным нарушением требования к качеству (статья 408 ГК РУз) и к комплектности (статья 413 ГК РУз), при просрочке поставки (статья 444 ГК РУз).

Поставщик может отказаться от исполнения договора в случае несообщения покупателем ассортимента подлежащих поставке товаров (статья 400 ГК РУз), при необоснованном отказе покупателя от принятия товара (статья 417 ГК РУз) или его оплаты (статья 419 ГК РУз), при непредставлении покупателем отгрузочной разрядки (статья 441 ГК РУз), при невыборке товаров покупателем в установленный срок (статья 448 ГК РУз).

В большинстве из перечисленных случаев применительно к договору поставки предусмотрено право покупателя или поставщика отказаться от исполнения договора в отношении той части товаров (той партии товаров), при поставке которой допущено нарушение. Такой частичный отказ от исполнения договора означает его изменение.

Согласно частям 2 и 3 комментируемой статьи для признания нарушения существенным необходимо, чтобы нарушение было неоднократным, а при поставке товаров ненадлежащего качества — при условии,

что недостатки не могут быть устранены в приемлемый для покупателя срок. Существенное нарушение договора одной из сторон дает второй стороне право отказаться полностью от исполнения договора. Такой отказ признается расторжением договора (статья 382 ГК РУз).

3. Основанием для применения к поставщику оперативных мер в виде одностороннего отказа покупателя от исполнения договора является, прежде всего, квалифицированная недоброкачественная поставка при наличии неустранимых недостатков, причем неустранимость должна быть не общей, абстрактной, а конкретной, т. е. она привязывается к срокам, в течение которых товар может представлять интерес для покупателя. Кроме того, покупатель может отказаться от исполнения договора при неоднократном (два и более) нарушении сроков поставки.

И поставщик, и покупатель вправе применять односторонний отказ по собственному решению, не обращаясь к органам государства, но с обязательным извещением своего контрагента о принятых мерах. Именно поэтому их следует считать оперативными мерами реагирования.

4. Нарушение договора одной из сторон, предоставляющее другой стороне право на односторонний отказ, автоматически изменения договора или его расторжения не вызывает. Эта сторона о своем отказе от исполнения договора полностью или частично должна уведомить вторую сторону. Уведомление сообщается в письменной форме и подписывается лицом, уполномоченным на заключение, изменение или расторжение договора. Договор поставки считается измененным или расторгнутым с момента получения другой стороной уведомления об отказе, если иной срок в нем не указан.

К отношениям сторон, когда одной из них предоставлено право на односторонний отказ от исполнения договора полностью и частично, порядок изменения или расторжения договора, предусмотренный статьей 384 ГК РУз, неприменим.

Статья 456. Исчисление убытков при расторжении договора

Если в разумный срок после расторжения договора вследствие нарушения обязательства продавцом покупатель купил у другого лица по более высокой, но разумной цене товар взамен предусмотренного

договором, покупатель может предъявить продавцу требование о возмещении убытков в виде разницы между установленной в договоре ценой и ценой по совершенной взамен сделке.

Если в разумный срок после расторжения договора вследствие нарушения обязательства покупателем продавец продал товар другому лицу по более низкой, чем предусмотренная договором, но разумной цене, продавец может предъявить покупателю требование о возмещении убытков в виде разницы между установленной в договоре ценой и ценой по совершенной взамен сделке.

Если после расторжения договора по основаниям, предусмотренным частями первой и второй настоящей статьи, не совершена сделка взамен расторгнутого договора и на данный товар имеется текущая цена, сторона может предъявить требование о возмещении убытков в виде разницы между ценой, установленной в договоре, и текущей ценой на момент расторжения договора.

Текущей ценой признается цена, обычно взимавшаяся при сравнимых обстоятельствах за аналогичный товар в месте, где должна была быть осуществлена передача товара. Если в этом месте не существует текущей цены, может быть использована текущая цена, применявшаяся в другом месте, которое может служить разумной заменой, с учетом разницы в расходах по транспортировке товара.

Удовлетворение требований, предусмотренных настоящей статьей, не освобождает сторону, не исполнившую или ненадлежаще исполнившую обязательство, от возмещения иных убытков, причиненных другой стороне, на основании статьи 14 настоящего Кодекса.

1. В комментируемой статье законодатель исходит из разумного и признанного в международной торговой практике понятия убытков. Эти убытки условно могут быть разделены на две группы: а) реальный ущерб и упущенная выгода, исчисляемые по правилам статьи 14 ГК РУз; б) абстрактные убытки, состоящие в разнице цен, возникающей из-за необходимости немедленно купить или продать товар, не поставленный или не оплаченный контрагентом. Цены при исчислении этих убытков определяются на момент расторжения договора.

Цена для исчисления убытков может определяться и путем индексации или применения индекса инфляции за период неисполнения договора вплоть до его расторжения. Но индекс инфляции не должен применяться автоматически

2. Статья содержит положения, которые облегчают доказывание убытков при расторжении договора, ориентируя потерпевшую сторону на возможность пойти по одному из двух путей:

а) предъявить требования о возмещении конкретных убытков (в виде разницы между ценой, предусмотренной расторгнутым договором, и ценой по совершенной взамен сделке, когда потерпевшей стороной совершена сделка с третьим лицом взамен расторгнутой);

б) предъявить т. н. «абстрактные убытки» (когда не заключена сделка взамен расторгнутой), определив свои убытки в виде разницы между ценой, предусмотренной в расторгнутом договоре, и текущей ценой на момент расторжения договора, если на данный товар имеется текущая цена.

При применении вышеуказанных положений необходимо учитывать ряд моментов. Во-первых, чтобы могли быть учтены условия договора, совершенного взамен, сам этот договор должен быть заключен в разумный срок после расторжения договора, в отношении которого предъявляется требование о возмещении убытков, и установленная в нем цена должна быть разумной (часть 1 и 2 статьи 456 ГК РУз). Во-вторых, понятие текущей цены приведено в части 3 статьи 456 ГК РУз. Ею признается цена, обычно взимавшаяся при сравнимых обстоятельствах за аналогичный товар в месте, где должна была быть осуществлена передача товара. В данном случае в основном использованы те же критерии, что и при определении цены в возмездном договоре, когда она не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора (см. часть 4 статьи 356 ГК РУз). Новым (уточняющим моментом) является то, что должна приниматься во внимание цена, применявшаяся в месте передачи товара. В-третьих, при отсутствии в месте передачи товара текущей цены (например, биржевой) используется текущая цена, применявшаяся в другом месте, которое может служить разумной заменой, но при этом должна учитываться разница в расходах по транспортировке товара.

3. При исчислении убытков при расторжении договора поставки в качестве отправных точек можно указать на следующие правила: 1) взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами является допустимым; 2) требование о взыскании должно быть направлено тому лицу, которое реально пользовалось денежными средствами, что особенно важно при сложной структуре договорных связей, когда платеж производится не поставщику, а третьему лицу; 3) возможность взыскания зависит от правомерности действий плательщика, в том числе и по встречным обязательствам; 4) если взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами производится с расторжением договора, то такое взыскание погашает обязанность поставщика выполнить обязательство в натуре.

4. Продавец, понесший убытки в связи с компенсацией потребителю стоимости некачественного товара, имеет право регрессного требования к изготовителю в полном объеме убытков.

5. Удовлетворение требований о возмещении убытков, исчисленных по правилам этой статьи, не лишает потерпевшую сторону права требовать возмещения иных убытков на основании общих предписаний ГК (статья 14 ГК РФ). К иным убыткам в конкретных случаях могут быть, например, отнесены расходы продавца на хранение товара, не принятого покупателем, или расходы покупателя на фрахтование тоннажа, от которого он был вынужден отказаться из-за непоставки продавцом товара.

§ 4. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРАКТ НА ПОСТАВКУ ТОВАРОВ

Статья 457. Поставка товаров для государственных нужд

Поставка товаров для государственных нужд осуществляется на основе государственного контракта на поставку товаров для государственных нужд, а также заключаемых в соответствии с ним договоров поставки товаров для государственных нужд. Государственными нуждами признаются определяемые

в установленном законодательством порядке потребности Республики Узбекистан, обеспечиваемые за счет средств государственного бюджета и внебюджетных источников финансирования.

К отношениям по поставке товаров для государственных нужд применяются также правила статей 437–456 настоящего Кодекса. К отношениям, не урегулированным настоящим Кодексом, применяется иное законодательство, регулирующее поставку товаров для государственных нужд.

1. Комментируемая статья определяет особенности правового регулирования отношений по обеспечению товарами государственных нужд. Такие отношения признаются отношениями по поставкам. При этом поставки для государственных нужд осуществляются на основе договоров (государственного контракта и заключенных в соответствии с ним договоров поставки).

Договор (государственный контракт) поставки товаров для государственных нужд отличается от иных договоров поставки целью продажи и приобретения товаров и участием в поставках государственных органов — государственных заказчиков или уполномоченных ими лиц. При этом поставки обеспечиваются за счет средств бюджета и внебюджетных источников финансирования.

2. Поставка для государственных нужд — относительно новый институт гражданского законодательства. Как это следует из текста комментируемой статьи, в пределах гражданско-правового регулирования находятся отношения между сторонами по двум договорам — государственному контракту и договору поставки, правовая природа и порядок заключения которых существенно отличаются друг от друга. Вне сферы гражданско-правового регулирования остаются проблемы формирования и реализации программ по удовлетворению государственных нужд, финансирования этой деятельности, установления особенностей отдельных видов поставок и пр., равно как и признание той или иной экономической потребности государственной. Следовательно, указанные договоры как бы завершают всю деятельность по правовому регулированию удовлетворения общезначимых экономических потребностей.

3. Поставки продукции для государственных нужд обеспечиваются за счет средств государственного бюджета и внебюджетных источников, привлекаемых для этих целей.

Поставки продукции для государственных нужд осуществляются в целях: а) создания и поддержания государственных материальных резервов Республики Узбекистан; б) поддержания необходимого уровня обороноспособности и безопасности Республики Узбекистан; в) обеспечения экспортных поставок продукции для выполнения международных экономических, в том числе валютно-кредитных, обязательств Республики Узбекистан; г) реализации государственных целевых программ.

Потребности РУз в продукции, необходимой для решения задач жизнеобеспечения регионов и реализации региональных целевых программ (поставки продукции для региональных нужд), определяются органами государственной власти РУз.

4. Как уже было отмечено, отношения, складывающиеся в сфере удовлетворения государственных нужд, являются сложными по своей правовой природе. Поэтому при их регулировании возникает проблема согласования норм разных отраслей права и внутриотраслевого согласования. Комментируемая статья в этом аспекте устанавливает доминирование норм ГК над иными правовыми актами. К рассматриваемым правоотношениям могут применяться нормы других актов только в том случае, когда эти отношения не урегулированы нормами ГК.

5. В соответствии с частью 2 комментируемой статьи к отношениям по поставкам для государственных нужд в части, неурегулированной комментируемым разделом Кодекса, применяются правила о договоре поставки. При отсутствии же соответствующих правил в главе 29 ГК РУз к отношениям, возникающим из договора поставки товаров для государственных нужд, на основании части 6 статьи 386 подлежат применению общие положения о купле-продаже.

При поставках для государственных нужд сельскохозяйственной продукции применимы также соответствующие нормы о договоре контрактации.

Статья 458. Государственный контракт на поставку товаров для государственных нужд

По государственному контракту на поставку товаров для государственных нужд (далее — государственный контракт) поставщик (исполнитель) обязуется передать в обусловленный срок товары государственному заказчику либо по его указанию на основании договора поставки иному лицу, а государственный заказчик обязуется обеспечить установленные сроки оплаты поставленных товаров.

1. Государственный контракт на поставку товаров для государственных нужд является разновидностью договора поставки и в этом смысле может быть охарактеризован как возмездный, консенсуальный и взаимный договор

Государственный контракт определяет права и обязанности государственного заказчика и поставщика по обеспечению государственных нужд и регулирует отношения поставщика с государственным заказчиком при выполнении государственного контракта.

Государственным контрактом могут быть предусмотрены контроль со стороны государственного заказчика за ходом работ по выполнению государственного контракта и оказание консультативной и иной помощи поставщику без вмешательства в оперативно-хозяйственную деятельность последнего. По решению Правительства РУз государственный заказчик может вносить необходимые изменения в государственный контракт или прекращать действие государственного контракта при условии возмещения им убытков поставщикам в соответствии с действующим законодательством.

2. Для организации работы по выполнению государственных целевых программ и обеспечению поставок продукции для государственных нужд Правительство РУз утверждает государственных заказчиков. Государственным заказчиком может быть государственный орган исполнительной власти, государственное предприятие или государственное учреждение. Заказы на выполнение государственных целевых программ, закупку и поставку продукции для обеспечения

государственных нужд размещаются на предприятиях, в организациях и учреждениях (поставщиках) посредством заключения государственных заказами государственными заказчиками государственных контрактов. Государственные заказчики могут на договорной основе передавать соответствующим предприятиям, организациям и учреждениям выполнение части своих функций на условиях, предусматриваемых Правительством РУз при утверждении государственных заказчиков. Государственные заказчики обеспечиваются финансовыми ресурсами в объеме, устанавливаемом государственным бюджетом, и являются ответственными за реализацию государственных целевых программ и обеспечение государственных нужд. Правительство РУз предоставляет гарантии по обязательствам государственного заказчика в пределах средств, выделяемых из государственного бюджета.

3. Партнером государственного заказчика является поставщик. Для участия в процедуре по размещению заказов на закупки продукции для государственных нужд юридические лица и индивидуальные предприниматели должны удовлетворять квалификационным требованиям.

Так, в соответствии с пунктом 1 Постановления Кабинета Министров РУз от 14.08.1997 г. № 397 «О совершенствовании системы закупок основных видов продовольствия для государственных нужд»:

- закупки основных видов продовольствия для государственных нужд — для учреждений государственного снабжения, спецпотребителей и государственного резерва осуществляются, как правило, на конкурсной основе;
- указанные закупки обеспечиваются, прежде всего, по прямым договорам с отечественными товаропроизводителями, а также путем приобретения их продукции на ярмарочных и биржевых торгах системы Узоптбиржеторга. При этом заключение контрактов осуществляется только по согласованию (по вопросам цен) с Министерством финансов Республики Узбекистан или его органами на местах;
- импортные закупки осуществляются лишь на тендерной основе, в части, не обеспеченной ресурсами отечественных товаропроизводителей, имея в виду поэтапное сокращение завоза по импорту продовольствия для государственных нужд

4. Продукция, поставляемая по государственному контракту, должна соответствовать обязательным требованиям государственных стандартов и особым условиям, устанавливаемым этим контрактом. К обязательным относятся требования к качеству продукции, обеспечивающие ее безопасность для жизни и здоровья населения, охрану окружающей среды, совместимость и взаимозаменяемость продукции. Поставляемая по государственным контрактам продукция, подлежащая в соответствии с законами РУз обязательной сертификации, должна иметь сертификат и знак соответствия, выданные или признанные уполномоченным на то органом.

Статья 459. Основания заключения государственного контракта

Государственный контракт заключается на основе заказа государственного заказчика на поставку товаров для государственных нужд, принятого поставщиком (исполнителем).

Для государственного заказчика, разместившего заказ, принятый поставщиком (исполнителем), заключение государственного контракта является обязательным.

Заключение государственного контракта является обязательным для поставщика (исполнителя) лишь в случаях, установленных законодательством, и при условии, что государственным заказчиком будут возмещены все убытки, которые могут быть причинены поставщику (исполнителю) в связи с выполнением государственного контракта.

Условие о возмещении убытков, предусмотренное в части третьей настоящей статьи, не применяется в отношении государственного предприятия.

Если заказ на поставку товаров для государственных нужд размещается по конкурсу, заключение государственного контракта с поставщиком (исполнителем), объявленным победителем конкурса, является для государственного заказчика обязательным.

1. Государственный контракт заключается на основании заказа государственного заказчика, принятого поставщиком (исполнителем),

т. е. на основе его свободного волеизъявления, кроме случаев, когда он обязан принять заказ. Однако в соответствии с частью 1 комментируемой статьи принятие заказа поставщиком порождает обязанность заказчика заключить государственный контракт. Размещение государственного заказа и принятие его будущим исполнителем можно рассматривать как преддоговорные контакты, порождающие правовые последствия.

Как правило, государственные заказчики, исходя из интересов государства, обеспечивают размещение заказов на поставку продукции для государственных нужд путем проведения открытых и (или) закрытых конкурсов или торгов.

Для государственного заказчика является обязательным заключение договора на поставку продукции для государственных нужд с победителем конкурса по размещению госзаказа, а также с поставщиком, принявшим заказ при его размещении.

2. Существует круг потенциальных поставщиков, которые не вправе отказываться от государственного заказа, для которых заключение государственного контракта является обязательным. Для государственных предприятий Правительство РУз может в необходимых случаях вводить режим обязательного заключения государственных контрактов на поставку продукции для государственных нужд.

3. Споры, возникающие между государственным заказчиком и поставщиком при заключении, изменении, расторжении и выполнении государственных контрактов на поставку продукции для государственных нужд, а также о возмещении понесенных убытков, рассматриваются в установленном законодательством порядке хозяйственным судом. Споры же о понуждении обычных поставщиков заключить контракт с государственным заказчиком на поставку продукции для государственных нужд не подлежат рассмотрению в судах. Исключения составляют споры об обязанности заключить государственный контракт поставщиков, только в случаях, предусмотренных законодательством, а также поставщиков — государственных предприятий, для которых режим обязательного заключения государственного контракта на поставку продукции для государственных нужд введен Правительством РУз. При отказе указанных поставщиков

от заключения государственного контракта иск государственного заказчика подлежит рассмотрению хозяйственным судом.

Статья 460. Порядок заключения государственного контракта

Проект государственного контракта разрабатывается государственным заказчиком и направляется поставщику (исполнителю), если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Сторона, получившая проект государственного контракта, не позднее тридцатидневного срока подписывает его и возвращает один экземпляр государственного контракта другой стороне, а при наличии разногласий по условиям государственного контракта в этот же срок составляет протокол разногласий и направляет его вместе с подписанным государственным контрактом другой стороне либо уведомляет ее об отказе от заключения государственного контракта.

Сторона, получившая государственный контракт с протоколом разногласий, должна в течение тридцати дней рассмотреть разногласия, принять меры к согласованию условий контракта с другой стороной и известить ее о принятии государственного контракта в согласованной редакции либо об отклонении протокола разногласий. По истечении этого срока все неурегулированные разногласия могут быть переданы заинтересованной стороной в тридцатидневный срок на рассмотрение суда.

В случаях, когда государственный контракт заключается по результатам конкурса на размещение заказа на поставку товаров для государственных нужд, государственный контракт должен быть заключен не позднее тридцати дней со дня проведения конкурса.

Если сторона, для которой заключение государственного контракта является обязательным, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении другой стороны заключить государственный контракт.

1. Комментируемая статья детально регламентирует заключение государственного контракта. Она содержит правила, определяющие

порядок и сроки направления проекта контракта государственным заказчиком или поставщиком, возвращения подписанного контракта другой стороной, согласования разногласий, возникающих при заключении контракта и передачи несогласованных разногласий на рассмотрение суда.

Этот порядок применяется независимо от того, существует ли обязанность одной или обеих сторон заключить государственный контракт, в то время как правила, установленные статьей 377 ГК РФ, определяют порядок заключения договора лишь для случаев, когда заключение договора обязательно для одной из сторон.

Необходимо иметь в виду, что поставщик может привлекать к исполнению государственного контракта третьих лиц.

2. Наиболее предпочтительным видом конкурса является открытый конкурс. Протокол проведения конкурса должен содержать основания принятия организатором конкурса решения о выборе вида конкурса.

Если государственным контрактом предусмотрена поставка продукции покупателю (покупателям), то такая поставка осуществляется на основе договора поставки продукции для государственных нужд, заключаемого между поставщиком и покупателем (покупателями), определяемым заказчиком. Этот договор не охватывается государственным контрактом, а только заключается на основе контракта.

3. Часть 3 комментируемой статьи возлагает на сторону, получившую государственный контракт с разногласиями, обязанность принять активные меры к их согласованию, а также обязанность уведомить сторону, составившую протокол разногласий, о согласии заключить государственный контракт в ее редакции либо об отклонении представленных разногласий.

Нарушение этого требования влечет последствия, предусмотренные частью 2 статьи 439 ГК РФ.

4. Кроме обращения в суд о понуждении к заключению договора государственный заказчик может использовать иные меры привлечения поставщиков, в частности стимулирование выполнения поставок продукции для государственных нужд. В целях экономического стимулирования поставщиков продукции для государственных нужд им могут предоставляться льготы по налогам на прибыль (доход), целевые

дотации и субсидии, кредиты на льготных условиях. Порядок предоставления экономических и иных льгот устанавливается в соответствии с действующим законодательством. В целях экономического стимулирования поставщиков, осуществляющих поставки продукции для поддержания необходимого уровня обороноспособности и безопасности Республики Узбекистан, по важнейшим видам материально-технических ресурсов предприятиям-изготовителям этих ресурсов могут устанавливаться специальные квоты (государственное бронирование) по обязательной продаже указанных ресурсов государственным заказчикам и поставщикам. Порядок определения перечня и объемов материально-технических ресурсов, подлежащих государственному бронированию, устанавливается Правительством РУз.

Статья 461. Исполнение государственного контракта

В случаях, когда в соответствии с условиями государственного контракта поставка товаров осуществляется непосредственно государственному заказчику или по его указанию (отгрузочной разнарядке) другому лицу (получателю), отношения сторон по исполнению контракта регулируются правилами, предусмотренными статьями 437–456 настоящего Кодекса.

Если государственным контрактом предусмотрено, что поставка товаров осуществляется поставщиком (исполнителем) покупателям по договорам поставки товаров для государственных нужд, определяемым государственным заказчиком, государственный заказчик не позднее тридцатидневного срока со дня подписания государственного контракта направляет поставщику-исполнителю и покупателю извещение о прикреплении покупателя к поставщику (исполнителю).

Извещение о прикреплении покупателя к поставщику (исполнителю) является основанием заключения договора поставки товаров для государственных нужд.

В случаях, когда поставка товаров для государственных нужд осуществляется получателем, указанным в отгрузочных разнарядках, оплата товаров производится государственным заказчиком,

если иной порядок расчетов не предусмотрен государственным контрактом.

При поставке товаров покупателям по договорам поставки товаров для государственных нужд оплата товаров производится покупателями по ценам, определяемым в соответствии с государственным контрактом, если иной порядок определения цен и расчетов не предусмотрен государственным контрактом.

При оплате покупателем товаров по государственному контракту поставки товаров для государственных нужд государственный заказчик признается поручителем по этому обязательству покупателя.

1. Комментируемая статья содержит в себе нормативные предписания, определяющие правоотношения в тех случаях, когда удовлетворение государственных нужд осуществляется только на основе государственного контракта. В этом случае государственный заказчик выступает в двух ролях — в роли собственно государственного заказчика, размещающего заказ по определенным требованиям в соответствии со статьями 459, 460 ГК РФ, и в роли покупателя по договору поставки, который регулируется указанными в статье нормами. При этом не имеет значения то обстоятельство, что отгрузка продукции осуществляется в адрес третьего лица, непосредственного получателя, поскольку он не является стороной по договору и с поставщиком в договорных связях не находится. На такого получателя может быть возложена обязанность только оплаты товара, если это предусмотрено государственным контрактом.

2. Практические проблемы при реализации этого способа удовлетворения государственных нужд возникают в сфере оплаты поставленной продукции. Если такая оплата не возложена на получателя товара, то она должна производиться государственным заказчиком.

При таких условиях необходимо разрабатывать или находить возможности применения существующих правовых конструкций для удовлетворения интересов поставщика. Очевидно, можно признать удачным предложение о проведении зачета встречных требований: поставщика к государству об оплате поставленной продукции и государства

к поставщику-налогоплательщику о взыскании штрафных санкций за несвоевременно уплаченные платежи в государственный бюджет и во внебюджетные фонды.

3. В случае невыполнения в установленный срок государственного контракта по объему продукции поставщик уплачивает покупателю неустойку в размере 50% стоимости недоставленной продукции. Неустойка взыскивается до фактического исполнения обязательств с учетом недоставленного количества продукции в предыдущем периоде поставки. При невыполнении обязательств по государственному контракту кроме уплаты неустойки поставщики возмещают также понесенные покупателем убытки. Продукция, не соответствующая требованиям, указанным в законе, а также некомплектная считается не поставленной.

Статья 462. Заключение договора поставки товаров для государственных нужд

Поставщик (исполнитель) обязан направить проект договора поставки товаров для государственных нужд покупателю, указанному в извещении о прикреплении, не позднее тридцати дней с момента получения извещения от государственного заказчика, если иной порядок подготовки проекта договора не предусмотрен государственным контрактом либо проект договора не представлен покупателем.

Сторона, получившая проект договора поставки товаров для государственных нужд, не позднее тридцатидневного срока подписывает его и возвращает один экземпляр договора другой стороне, а при наличии разногласий по условиям договора в этот же срок составляет протокол разногласий и направляет его вместе с подписанным договором другой стороне.

Сторона, получившая договор поставки товаров для государственных нужд с протоколом разногласий, должна в течение тридцати дней рассмотреть разногласия, принять меры к согласованию условий договора с другой стороной и уведомить ее о принятии договора в согласованной редакции либо об отклонении

протокола разногласий. Неурегулированные разногласия в тридцатидневный срок могут быть переданы заинтересованной стороной на рассмотрение суда.

Если поставщик (исполнитель) уклоняется от заключения договора поставки товаров для государственных нужд, покупатель вправе обратиться в суд с требованием о понуждении поставщика (исполнителя) заключить договор на условиях разработанного покупателем проекта договора.

1. Комментируемая статья направлена на урегулирование отношений, складывающихся между тремя сторонами (государственным заказчиком, поставщиком и покупателем) в тех случаях, когда удовлетворение государственных нужд осуществляется путем заключения самостоятельного государственного контракта и договора поставки. При этом правоотношения между государственным заказчиком и поставщиком регулируются государственным контрактом, между поставщиком и покупателем — договором поставки, а между государственным заказчиком и покупателем — извещением о прикреплении и ранее (при разработке целевых программ и пр.) поданной заявкой.

2. При заключении государственного контракта стороны согласовывают применение того или иного варианта порядка поставки. К таким вариантам можно отнести:

- передача товаров (поставка) может осуществляться непосредственно государственному заказчику одним из способов, установленных статьями 390, 442 ГК РФ;
- товары могут передаваться (поставляться) лицам, указанным в отгрузочной разрядке государственного заказчика;
- поставщик по государственному контракту может осуществлять поставку товаров на основании договора поставки, заключаемого с другим лицом — покупателем, указанным государственным заказчиком в извещении о прикреплении.

Заключение лицом, указанным в качестве покупателя, договора поставки товаров для государственных нужд с поставщиком по государственному контракту способствует согласованию количества и ассортимента товаров и иных условий договора с лицом, являющимся

непосредственным исполнителем договора, и позволяет отразить в договоре фактические потребности в товарах.

3. Если государственный контракт не установил иного порядка, то с предложением о заключении договора поставки должен выступить поставщик, разрабатывающий проект договора и направляющий его покупателю. Для этого ему предоставлен 30-дневный срок, исчисляемый с момента получения извещения о прикреплении. Извещение о прикреплении является давно и хорошо известным инструментом налаживания структуры договорных связей. Извещение о прикреплении покупателя к поставщику по государственному контракту, направленное государственным заказчиком, не порождает обязанности поставщика заключить договор поставки, если государственным контрактом не предусмотрено право государственного заказчика направлять извещение о прикреплении. Таким образом, обязанность поставщика заключить договор поставки товаров для государственных нужд с покупателем, указанным государственным заказчиком в извещении о прикреплении, вытекает из добровольно принятого им на себя обязательства по государственному контракту (статья 354 ГК РФ). Извещение о прикреплении не порождает и обязанности покупателя заключить договор. Таким образом, извещению о прикреплении не присущ характер планового акта.

4. В случаях, когда из государственного контракта возникла обязанность поставщика заключить договор поставки с лицом, указанным в извещении о прикреплении, однако поставщик уклоняется от заключения договора или отказывается заключить договор, возможен иск покупателя о понуждении поставщика заключить договор.

5. Комментируемая статья устанавливает непосредственное воздействие государственного контракта на содержание договора поставки, заключаемого на основе извещения государственного заказчика о прикреплении покупателя к поставщику.

Цена товаров, согласованная при заключении государственного контракта, должна применяться сторонами при заключении договора поставки. Покупатель товаров, заключивший договор поставки, сам оплачивает товары, в отличие от получателя, которому поставка производится на основании отгрузочной разрядки.

Однако эта норма диспозитивна и не лишает стороны договора возможности определить иной порядок расчетов и согласовать иную цену, чем цена, установленная в государственном контракте.

В случаях, когда в соответствии с договором поставки товаров для государственных нужд оплата осуществляется покупателем, государственный заказчик признается поручителем по этому обязательству. Такое правило означает, что при отказе покупателя от оплаты либо нарушении им сроков оплаты поручитель — государственный заказчик несет перед поставщиком солидарную с покупателем ответственность, если госконтрактом не предусмотрена иная (статья 293 ГК РФ).

6. При необоснованном уклонении поставщика от заключения государственного контракта на поставку продукции для государственных нужд в случаях, когда обязательность заключения контракта установлена законодательством, покупатель вправе обратиться в суд с требованием о понуждении поставщика (исполнителя) заключить договор и возместить убытки, причиненные уклонением поставщика (исполнителя) от заключения договора.

Статья 463. Отказ покупателя от заключения договора поставки товаров для государственных нужд

Покупатель вправе полностью или частично отказаться от товаров, указанных в извещении о прикреплении, и от заключения договора на их поставку. В этом случае поставщик (исполнитель) должен незамедлительно уведомить государственного заказчика и вправе потребовать от государственного заказчика выдачи извещения о прикреплении к нему другого покупателя.

Государственный заказчик не позднее тридцати дней со дня получения уведомления поставщика (исполнителя) либо выдает извещение о прикреплении к поставщику (исполнителю) другого покупателя, либо направляет поставщику (исполнителю) отгрузочную разрядку с указанием получателя товаров, либо сообщает о своем согласии принять и оплатить товары.

При невыполнении государственным заказчиком обязанностей, предусмотренных в части второй настоящей статьи, поставщик

(исполнитель) вправе либо потребовать от государственного заказчика принять и оплатить товары, либо реализовать товары по своему усмотрению с отнесением разумных расходов, связанных с их реализацией, на государственного заказчика.

1. Покупатель вправе отказаться полностью или частично от товаров, указанных в извещении о прикреплении, без сообщения каких либо мотивов, т. е. извещение о прикреплении никаких обязанностей для покупателя не порождает. Об отказе покупателя государственного заказчика уведомляет поставщик. В этом случае государственный заказчик, не позднее тридцати дней с момента получения уведомления, должен выбрать один из вариантов исполнения государственного контракта, т. е. либо выслать поставщику извещение о прикреплении к нему другого покупателя, либо направить отгрузочную разнарядку, либо сообщить о своей согласии принять и оплатить товары.

2. При уклонении государственного заказчика от совершения одного из действий, указанных в части 1 комментируемой статьи, поставщику предоставлена альтернатива: либо требовать от государственного заказчика принятия и оплаты товаров, предусмотренных государственным контрактом, либо продать товары по своему усмотрению с отнесением на государственного заказчика возможных при продаже товаров убытков (разумных расходов).

3. Субъектом, на который возложено согласование интересов поставщика и покупателя, является государственный заказчик, который обязан найти поставщику нового покупателя. Это вполне обосновано, поскольку именно государственный заказчик инициировал заключение государственного контракта, и на нем лежат соответствующие обязанности.

Для этого государственный заказчик может: либо самостоятельно принять и оплатить заказанные товары, либо в течение 30 дней найти поставщику другого покупателя, либо выдать отгрузочную разнарядку на отгрузку товаров другому получателю.

Если государственный заказчик не выполнил своих обязанностей, поставщик вправе самостоятельно реализовать произведенные товары, и если при такой реализации ему будут причинены убытки,

разумную обоснованную их часть можно компенсировать за счет государственного заказчика.

Статья 464. Возмещение убытков, причиненных в связи с выполнением или расторжением государственного контракта

Если иное не предусмотрено законодательством о поставке товаров для государственных нужд или государственным контрактом, убытки, которые причинены поставщику (исполнителю) в связи с выполнением государственного контракта (часть третья статьи 459 настоящего Кодекса), подлежат возмещению государственным заказчиком не позднее тридцати дней со дня передачи товара в соответствии с государственным контрактом.

В случае, когда убытки, причиненные поставщику (исполнителю) в связи с выполнением государственного контракта, не возмещаются в соответствии с государственным контрактом, поставщик (исполнитель) вправе отказаться от исполнения государственного контракта и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением государственного контракта.

При расторжении государственного контракта по основаниям, указанным в части второй настоящей статьи, поставщик вправе отказаться от исполнения договора поставки товара для государственных нужд. Убытки, причиненные покупателю таким отказом поставщика, возмещаются государственным заказчиком.

1. Законодательство о поставках для государственных нужд регулирует взаимоотношения сторон исходя из того, что объектом поставки является необходимая продукция, которая должна быть выпущена в любом случае, в том числе продукция, изготовление которой заведомо убыточно.

Обязанность возмещать обоснованные и необходимые убытки, возникающие у поставщика в процессе выпуска и реализации товаров для государственных нужд, лежит на государственном заказчике.

2. Нарушение государственным заказчиком обязанности по возмещению поставщику убытков, вызванных выполнением государственного

контракта, дает поставщику право отказаться от дальнейшего исполнения государственного контракта и потребовать возмещения не только убытков, причиненных исполнением государственного заказа, но и убытков, вызванных расторжением договора. Об отказе от исполнения договора поставщик обязан уведомить государственного заказчика. В соответствии со статьей 455 с момента уведомления государственного заказчика об отказе от исполнения государственного контракта, контракт считается расторгнутым.

3. Часть 1 комментируемой статьи устанавливает тридцатидневный срок для возмещения государственным заказчиком убытков, которые причинены поставщику выполнением государственного контракта. Срок для возмещения убытков исчисляется со дня передачи товаров

4. Споры, возникающие между государственным заказчиком и поставщиком при расторжении и выполнении государственных контрактов на поставку продукции для государственных нужд, а также о возмещении понесенных убытков, рассматриваются в установленном законодательством порядке хозяйственным судом.

§ 5. КОНТРАКТАЦИЯ

Статья 465. Договор контрактации

По договору контрактации производитель сельскохозяйственной продукции обязуется в обусловленные сроки передать (передавать) сельскохозяйственную продукцию заготовителю — лицу, осуществляющему закупки такой продукции для переработки или продажи, а заготовитель обязуется принять (принимать) эту продукцию, оплатить (оплачивать) ее в обусловленные сроки по определенной цене.

К договору контрактации применяются правила о договоре поставки, а в соответствующих случаях — о государственном контракте на поставку товаров для государственных нужд, если иное не установлено настоящим Кодексом либо не вытекает из существа обязательства.

1. По договору контрактации одна сторона — производитель сельскохозяйственной продукции — обязуется передать выращенную (произведенную) им сельскохозяйственную продукцию другой стороне — заготовителю, осуществляющему закупки такой продукции для переработки или продажи, а заготовитель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). В данном определении учитываются общие для всех договоров купли-продажи черты (статья 386 ГК РУз) и особенности договора контрактации как одного из этих видов.

Производителем может быть юридическое лицо (в основном это фермерские хозяйства, которых в Узбекистане более 80 тысяч), выращивающее (производящее) сельскохозяйственную продукцию либо гражданин, занимающийся этим видом предпринимательской деятельности, в том числе глава дехканского хозяйства. Заготовителем также является предприниматель (коммерческая организация или индивидуальный предприниматель), закупающий сельскохозяйственную продукцию для последующей продажи либо последующей переработки. В первом случае это лицо, занимающееся профессиональной заготовкой (покупкой, закупкой) сельскохозяйственной продукции, во втором — промышленная организация и индивидуальный предприниматель (например, изготовитель молока, масла и т. д.). Из определения сторон договора вытекает и цель покупки (контрактации) — использование сельскохозяйственной продукции в предпринимательской деятельности или в использовании такой продукции не для личного, семейного, домашнего потребления. Как и договор поставки, договор контрактации можно назвать предпринимательским, т. е. договором, применяемым в предпринимательской деятельности.

2. По договору контрактации реализуется только та сельскохозяйственная продукция, которая выращена (произведена) продавцом, в количестве и ассортименте, предусмотренном договором. Это может быть продукция будущего урожая или уже имеющаяся в наличии у товаропроизводителя при заключении договора. По договору поставки может быть реализована как производимая, так и закупаемая продавцом продукция.

По договору контрактации реализуется сельскохозяйственная продукция, не подвергавшаяся какой-либо переработке. Переработанная сельскохозяйственная продукция относится к промышленной продукции, которая реализуется по договору поставки или по договору розничной купли-продажи.

С одной стороны договор контрактации — вид договора купли-продажи, с другой — разновидность договора поставки, в свою очередь являющегося видом договора купли-продажи. С учетом общепринятого соотношения общих и особенных правил, стороны при заключении и исполнении договора контрактации сначала применяют правила об этом договоре, затем правила соответственно о договоре поставки или договоре поставки товаров для государственных нужд, а при отсутствии таковых — общие положения о договоре купли-продажи

3. Особенностью договора контрактации является контрактируемый товар. Эти особенности заключаются в следующем: во-первых, это будущие товары, т. е. они еще подлежат выращиванию (зерно, хлопок и др.), или производству в условиях сельского хозяйства (живой скот, птица и др.); во-вторых, выращивание связано с различными стадиями сельскохозяйственного производства: посевом, обработкой почвы и др. и его условиями, иногда не зависящими от воли производителя сельскохозяйственной продукции (засуха, непредвидимые размеры половодья и т. д.). Из этих особенностей вытекает то обстоятельство, что момент заключения договора и его исполнение не только не совпадают, но и отдалены во времени, количество подлежащей передаче сельскохозяйственной продукции не может быть, как правило, выражено точной цифрой, а ассортимент выращиваемых товаров, как правило, должен определяться заготовителем до посева и т. д.

Из этих признаков договора вытекают и особенности условий ответственности производителя за нарушение обязательств по передаче продукции.

4. Когда заготовитель поставляет для государственных нужд закупленную и переработанную им сельскохозяйственную продукцию (или без переработки, если в этом нет необходимости), то должен

использоваться договор поставки товаров для государственных нужд (статья 457 ГК РФ). Когда же для государственных нужд закупается у производителя сельскохозяйственной продукции выращенная (произведенная) им сельскохозяйственная продукция, тогда эти отношения соответствуют нормам комментируемой статьи. Договор поставки для государственных нужд применяется и при покупке переработанной сельскохозяйственной продукции непосредственно у ее производителей.

5. С учетом особенностей правового регулирования условия договора контрактации о количестве определяются в порядке, предусмотренном статьей 398, об ассортименте — статьей 400 и т. д. Так, количество сельскохозяйственной продукции различных наименований, подлежащих передаче, может быть определено не в точных размерах (тоннах и др.), а выражено в двух предельных цифрах — наименьшей и наибольшей, т. е. «от и до», и оговорено, что заготовитель (покупатель) — контрактант не вправе отказаться от принятия наибольшего количества, а производитель (продавец) сельскохозяйственной продукции имеет право сдать наименьшее количество из указанного в договоре. Такое согласование количества (от и до) не противоречит статье 398, допускающей установление количества не только в единицах измерения или в денежной сумме, а путем установления порядка его определения.

Статья 466. Обязанности производителя сельскохозяйственной продукции

Производитель сельскохозяйственной продукции обязан передать заготовителю выращенную (произведенную) сельскохозяйственную продукцию в количестве и ассортименте, предусмотренных договором контрактации.

Если становится заведомо известно, что вследствие невыполнения производителем продукции обязанности, указанной в части первой настоящей статьи, сельскохозяйственная продукция не может быть получена в количестве и ассортименте, предусмотренных договором контрактации, заготовитель

вправе потребовать расторжения или изменения договора и возмещения убытков.

1. Стороны в договоре устанавливают порядок исполнения обязанности передать товар (статья 390 ГК РУз), порядок затаривания и (или) упаковки продукции (статья 414 ГК РУз), сроки или периоды передачи (статьи 389, 440 ГК РУз) и ряд других условий по выполнению обязанности передачи продукции.

2. В соответствии со сложившейся деловой практикой в договоре могут быть предусмотрены встречные обязанности заготовителя по обеспечению производителя тарой и (или) упаковкой, по предварительной оплате сельскохозяйственной продукции и др., с выполнением которых связан момент передачи (статья 256 ГК РУз).

3. Количество подлежащей передаче сельскохозяйственной продукции обязательно должно быть указано в договоре. В соответствии с общими положениями о купле-продаже, если договор купли-продажи не позволяет определить количество подлежащего передаче товара, договор не считается заключенным. Для реализации этого условия необходимо, чтобы оно было включено в договор контрактации.

Статья 467. Обязанности заготовителя

Заготовитель обязан принять (принимать) сельскохозяйственную продукцию у производителя по месту его нахождения и обеспечить (обеспечивать) ее вывоз, если иное не установлено договором контрактации.

Если принятие сельскохозяйственной продукции осуществляется в месте нахождения заготовителя или ином указанном им месте, заготовитель не вправе отказаться от принятия сельскохозяйственной продукции, доставленной ее производителем в соответствии с договором контрактации и в обусловленный им срок.

В случае, когда заготовитель не обеспечил вывоз или принятие сельскохозяйственной продукции, он уплачивает ее производителю стоимость сельскохозяйственной продукции и расходы на ее доставку.

Заготовитель, осуществляющий переработку полученной по договору контрактации сельскохозяйственной продукции, обязан возвращать производителю по его требованию отходы от переработки сельскохозяйственной продукции с оплатой по цене, согласованной сторонами.

1. Статья об обязанностях заготовителя помещена в комментируемом разделе после статьи об обязанностях производителя продукции (продавца). В этом нашел проявление общий подход к регулированию отношений по контрактации, при котором к заготовителю (покупателю) предъявляются более жесткие требования, поскольку производитель сельскохозяйственной продукции, в силу особенностей сельскохозяйственного производства, является экономически более слабой стороной договора. В связи с этим его права требуют соответствующей правовой защиты.

2. Более жесткое регулирование обязанностей заготовителя проявляется в том, что при определении порядка передачи продукции диспозитивной нормой на заготовителя возложена не только обязанность принять продукцию по месту ее нахождения (у производителя), но и вывезти ее. Эта норма применяется, если стороны не согласовали иного порядка передачи (статьи 390, 442, 448 ГК РУз).

3. По договору поставки доставка товаров осуществляется поставщиком, если договором не предусмотрено получение товаров покупателем в месте нахождения поставщика (статья 442 ГК РУз). Договором контрактации предусмотрен противоположный порядок: заготовитель обязан принять сельскохозяйственную продукцию у производителя по месту ее нахождения и обеспечить ее вывоз, если иное не предусмотрено договором. При получении продукции по месту ее нахождения применяются правила статьи 448 ГК РУз, регулирующие выборку товаров в месте нахождения поставщика.

Специально следует обратить внимание на то, что в статье 467 ГК РУз местом принятия сельскохозяйственной продукции указано место нахождения этой продукции, а не производителя. В связи с особенностями производственно-хозяйственной деятельности производителей сельскохозяйственной продукции склады готовой продукции

могут находиться не на центральной усадьбе, а на производственных участках, откуда ее и должен вывозить заготовитель, если иное не предусмотрено договором.

4. Часть 2 комментируемой статьи, в соответствии с которой заготовитель не вправе отказаться от принятия сельскохозяйственной продукции, соответствующей условиям договора контрактации и переданной заготовителю в обусловленный договором срок, сформулирован применительно к случаю, когда принятие сельскохозяйственной продукции осуществляется в месте нахождения заготовителя или ином указанном им месте. Однако и при приемке сельскохозяйственной продукции по месту ее нахождения заготовитель не вправе отказаться от ее получения. В соответствии со статьей 448 ГК РУз, которая может быть применена к этим отношениям, невыборка покупателем (получателем) товаров в установленный договором срок, а при его отсутствии — в разумный срок после получения уведомления поставщика о готовности товаров дает поставщику право отказаться от исполнения договора либо потребовать от покупателя оплаты товаров.

При нарушении производителем обусловленного договором срока передачи, заготовитель, в соответствии с со статьей 444 ГК РУз, вправе отказаться от принятия доставленной ему сельхозпродукции, передача которой просрочена, лишь в случае, когда он уведомил производителя об отказе и уведомление получено им до доставки.

5. Отражением особенностей сельскохозяйственного производства является предусмотренная частью 4 комментируемой статьи обязанность заготовителя возвращать производителю отходы от переработанной продукции. Такая обязанность может быть предусмотрена договором по требованию производителя с оплатой им отходов по согласованной цене. Из нормы вытекает, что при отказе от возвращения отходов обязанность доказать невозможность возврата отходов лежит на заготовителе. При этом он не вправе ссылаться на убыточность возвращения отходов, т. к. при определении цены в нее включаются соответствующие затраты. Экономическая целесообразность возвращения отходов определяется производителем сельскохозяйственной продукции.

§ 6. ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЕ

Статья 468. Договор энергоснабжения

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.

1. Правила § 6 главы 29 ГК РУз рассчитаны на их применение к отношениям по снабжению потребителей электроэнергией. При этом следует учитывать, что в связи с реформированием электроэнергетики, образованием новых субъектов на рынках электроэнергии формируется новая система договоров с участием потребителей энергии. Договор энергоснабжения предусмотрен в ГК как отдельный вид договора купли-продажи, в соответствии с которым энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию.

Выделение договора энергоснабжения в качестве самостоятельного вида договора купли-продажи обусловлено особым объектом данного договора — энергией и способом ее передачи — через присоединенную сеть. Энергия представляет собой определенное свойство материи — способность производить полезную работу, создавать условия для предпринимательской и любой иной деятельности. Судебная практика также рассматривает данный договор как самостоятельный вид договора купли-продажи. Договор энергоснабжения — это вид договора купли-продажи. Как публичный договор он заключается со всеми потребителями энергии, однако при наличии определенных предпосылок. Они обусловлены прежде всего особенностями и физическими свойствами предмета договора — энергии, процесс производства которой жестко связан с потреблением. Например, электроэнергию невозможно накапливать в значительных

объемах, «складировать», ее выработка практически равна потребленной. Этим вызван ряд особенностей договора энергоснабжения, отличающих его от других видов договора купли-продажи, и прежде всего — от договора поставки.

Передавать энергию от энергоснабжающей организации до потребителя возможно лишь при наличии присоединенной сети. Для удовлетворения своих экономических интересов за счет возмездной реализации выработанной энергии, обеспечения безопасности окружающих энергоснабжающая организация объективно заинтересована, чтобы у партнера — потребителя энергии были исправными энергопотребляющее оборудование, сети, приборы, соблюдался заданный режим потребления энергии. В этом заинтересован и сам потребитель, поскольку иначе невозможно удовлетворить его потребности в энергии.

С учетом этой специфики и интересов сторон договор на энергоснабжение включает в себя ряд дополнительных условий, как то: обязательность соблюдения установленных режимов потребления и согласованных показателей качества энергии, определение границы балансовой принадлежности присоединенной сети, отнесение потребителей к определенной тарифной группе по оплате энергии, обеспечение безопасности эксплуатации и исправности находящихся в ведении потребителя энергетических сетей, энергопотребляющего оборудования, приборов учета.

2. Договор заключается при наличии у абонента энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, приборов учета потребления энергии и другого необходимого оборудования, отвечающего установленным техническим требованиям. Заключение договора энергоснабжения возможно, если потребитель выполнил технические условия по присоединению энергопринимающего устройства к действующим энергетическим сетям, что должно быть удостоверено органами госэнергонадзора, а также при условии обеспечения учета потребляемой энергии.

Абонентом по договору могут выступать как гражданин, так и любое юридическое лицо, которые приобретают энергию для собственных бытовых и (или) производственных нужд. Особенности энергии являются основанием для возложения на абонента ряда обязанностей,

не присущих покупателям по другим видам договора купли-продажи: соблюдать предусмотренный договором режим потребления энергии, обеспечивать безопасность находящихся в его ведении сетей и исправность используемых им приборов и оборудования.

3. Отношения в области энергоснабжения регулируются Законом Республики Узбекистан от 30.09.2009 г. № ЗРУ-225 «Об электроэнергетике» (Принят Законодательной палатой 24.06.2009 г., одобрен Сенатом 28.08.2009 г.), Постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 08.09.1994 г. № 453 «О тарифах на электроэнергию, отпускаемую населению», Постановлением КМ РУз от 01.12.1993 г. № 582 «О нормировании объема электропотребления для населения, пользующегося льготным тарифом на электроэнергию» Постановлением КМ РУз «Правила пользования электрической энергией» от 22.08.2009 г. с изменениями и дополнениями от 17.05.2010 г. № 92, и целым рядом других подзаконных нормативных правовых актов.

Статья 469. Заключение и продление договора энергоснабжения

Договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него энергопринимающей установки, присоединенной к сетям энергоснабжающей организации в установленном законодательством порядке, а также необходимого оборудования и приборов учета потребления энергии.

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.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении или изменении договора энергоснабжения по окончании срока он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором. При продлении договора на новый срок его условия могут быть изменены по соглашению сторон.

Если одной из сторон до окончания срока действия договора внесено предложение о заключении нового договора, отношения

сторон до заключения нового договора регулируются ранее заключенным договором.

1. Энергоснабжение абонента осуществляется по договору. Договор энергоснабжения признается публичным договором (статья 358 ГК РФ), вследствие чего энергоснабжающая организация обязана заключить договор с обратившимся к ней лицом при наличии технической возможности. При необоснованном уклонении энергоснабжающей организации от заключения договора абонент может обратиться в судебные органы с требованием о понуждении заключить договор. Обязанность заключения договора вытекает и из факта отнесения энергоснабжающих организаций, осуществляющих деятельность по передаче энергии, к субъектам естественных монополий.

2. В комментируемой статье определен особый порядок заключения и продления договора на энергоснабжение с гражданами. Договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента к присоединенной сети. Если гражданин начал использовать энергию для бытового потребления, то с этого момента он вступает в договорные отношения с энергоснабжающей организацией и именно с этого времени наступает взаимная ответственность сторон за ненадлежащее исполнение условий договора, стороны вправе воспользоваться предоставленными им правами и должны выполнять возложенные на них обязанности.

Договор с гражданином считается заключенным на неопределенный срок, если иное не предусмотрено сторонами в договоре. Договор энергоснабжения с гражданином-абонентом является договором присоединения, и на него распространяются правила статьи 360 ГК, поскольку гражданин лишен возможности согласовывать условия договора при его заключении.

Порядок подключения абонента к сети устанавливается правилами, принятыми в соответствии с законом или иными правовыми актами об энергоснабжении.

3. Договор с юридическим лицом-абонентом должен заключаться в письменном виде. Заключение договора осуществляется по правилам статьи 377 ГК, в частях 1, 2 которой предусмотрено, что в случае,

когда в соответствии с Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона обязана направить другой стороне извещение об акцепте либо отказе от акцепта, либо акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течении тридцать дней со дня получения оферты. Дальнейшие действия сторон по преодолению разногласий и заключению договора определяются статьей 377 ГК РУз.

4. Продление договора, заключенного на определенный срок как с гражданином-абонентом, так и с юридическим лицом, регулируется диспозитивным правилом части 3 комментируемой статьи. Действие договора продлевается на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока договора ни одна из сторон не заявит о его прекращении либо об изменении или о заключении нового договора.

3. Для обеспечения непрерывности энергоснабжения в части 4 комментируемой статьи предусмотрено правило о распространении действия ранее заключенного договора на отношения сторон по снабжению энергией до заключения нового договора.

Статья 470. Количество энергии

Энергоснабжающая организация обязана подавать абоненту энергию через присоединенную сеть в количестве, предусмотренном договором энергоснабжения, и с соблюдением режима подачи, согласованного сторонами. Количество поданной энергоснабжающей организацией и принятой абонентом энергии определяется показателями приборов учета.

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 в не 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.

1. Количество и согласованный сторонами режим передачи энергии относятся к существенным условиям договора энергоснабжения. Количество электроэнергии определяется количеством киловатт-часов подлежащей передаче электрической энергии и величиной присоединенной или заявленной мощности. Количество тепловой энергии определяется в гигакалориях с указанием максимальной часовой нагрузки по каждому виду теплоносителя. Количество тепловой энергии, подаваемой для отопления и вентиляции, определяется в зависимости от температуры наружного воздуха. Надлежащее исполнение обязанности энергоснабжающей организации по количеству подаваемой энергии состоит в предоставлении абоненту возможности непрерывно получать определенное договором количество энергии независимо от количества фактически использованной энергии. Если стороной договора является юридическое лицо или гражданин — индивидуальный предприниматель, он вправе получать количество электроэнергии в пределах обусловленной договором величины присоединенной или заявленной мощности.

В случае подачи энергоснабжающей организацией меньшего количества энергии, чем обусловлено договором, абонент вправе потребовать возмещение убытков, согласно статье 477 ГК РФ.

2. В части 2 статьи предусмотрено право абонента изменять количество принимаемой им энергии, определенное договором. При этом стороны устанавливают в договоре порядок и сроки изменения договорных величин. Если имели место фактические дополнительные расходы, понесенные энергоснабжающей организацией в связи с подачей энергии не в обусловленном договором количестве, то они возмещаются абонентом. Величина этих расходов зависит от общего баланса производства и потребления энергии и должна быть доказана энергоснабжающей организацией.

При установлении органом регулирования деятельности субъектов естественных монополий минимального уровня подлежащей передаче энергии, абонент вправе требовать от энергоснабжающей организации указания в договоре количества передаваемой энергии не ниже установленного минимального уровня.

Режим подачи энергии, под которым понимается количество и качество передаваемой энергии в разное время, должен согласовываться сторонами в договоре. Как правило, подача энергии должна производиться абоненту непрерывно, однако в договоре может быть предусмотрено условие о перерывах, прекращении или ограничениях подачи энергии, за исключением случаев одностороннего изменения договора, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 476 ГК.

3. Согласно части 3 комментируемой статьи определение количества использованной гражданином энергии не лимитируется и производится по окончании расчетного периода по показаниям приборов учета энергии.

Определение количества поданной энергоснабжающей организацией и использованной абонентом энергии осуществляется в соответствии с данными приборов учета о ее фактическом потреблении. Учет подачи электрической и тепловой энергии производится, как правило, в точке учета на границе балансовой принадлежности электрических и тепловых сетей энергоснабжающей организации и абонента. Учет потребляемых энергоресурсов осуществляется в соответствии с установленными госстандартами и нормами точности измерений. Порядок учета определяется ведомственными нормативными актами.

Статья 471. Последствия нарушения условия договора энергоснабжения о количестве энергии

Если энергоснабжающей организацией подано через присоединенную сеть абоненту меньшее количество энергии, чем предусмотрено договором энергоснабжения, применяются правила, предусмотренные статьей 399 настоящего Кодекса, если иное не предусмотрено законодательством, договором или не вытекает из существа обязательства.

1. Количество подаваемой энергии, как следует из толкования статьи 470 ГК, относится к существенным условиям договора лишь тогда, когда абонентом является юридическое лицо или гражданин, использующий энергию для предпринимательских целей. Одна из особенностей

условия о количестве в договоре энергоснабжения состоит в том, что в соответствии с ним определяется предельное количество энергии, которое вправе получить абонент. Фактическое количество потребленной энергии, как правило, меньше установленного договором максимума и определяется в соответствии с данными учета (например, показаниями электросчетчика). В большинстве случаев договор энергоснабжения дает абоненту право изменить количество принимаемой энергии в одностороннем порядке, возместив при этом дополнительные расходы продавца. Гражданин, использующий энергию для бытовых нужд, вправе получать ее в любом необходимом ему количестве. Следовательно, в таком договоре энергоснабжения условие о количестве¹ не относится к существенным. Тем не менее поскольку договор энергоснабжения является разновидностью договора купли-продажи, то при нарушении продавцом-поставщиком энергии условия о количестве подаваемого объема энергии (например, энергоснабжающей организацией подано через присоединенную сеть абоненту меньшее количество энергии, чем предусмотрено договором) применяются общие положения о последствиях нарушения условия договора о количестве товара (статья 399 ГК РФ).

2. Особенность энергии в физическом смысле заключается в тесной взаимосвязи ее количественных и качественных характеристик. Поэтому любое нарушение условия о количестве неизбежно влечет изменение качества (при прочих равных условиях). Таким образом, подача энергоснабжающей организацией меньшего, нежели согласованное сторонами, количества энергии означает либо перерыв в подаче (т. е. нарушение режима), либо ухудшение качества энергии. Соответствующим образом определяются и последствия такого нарушения. Вместе с тем, допускается отдельный режим подачи энергии, когда количество и качество энергии, передаваемой в разное время, определяются соглашением сторон. По общему правилу, снабжение энергией должно производиться путем ее непрерывной подачи абоненту. Однако договор может предусматривать и условия о перерывах

1 Единицами измерения количества энергии являются киловатт-час или киловольт-ампер электроэнергии, гигакалория тепловой энергии, кубический метр газа или воды и т. д.

(прекращениях) и ограничениях подачи. Энергоснабжающая организация может подать меньшее количество энергии, не прерывая подачи, например, в следующих случаях: понизив давление газа в трубопроводе или его теплотворную способность (изменив химический состав); снизив мощность, которую может использовать потребитель электроэнергии (в результате чего падает напряжение); уменьшив температуру и (или) давление горячей воды в отопительных сетях. В этих случаях нарушение условия о количестве одновременно является и нарушением условия о качестве энергии, и наоборот. Также снабжение энергией может прерываться (прекращаться) или ограничиваться энергоснабжающей организацией в одностороннем порядке для предотвращения или ликвидации аварий (статья 476 ГК РФ).

3. В отличие от условий об ассортименте купли-продажи и периодичности поставок, режим (график) подачи энергии является существенным условием договора (если абонент — юридическое лицо или гражданин-предприниматель). Гражданин, использующий энергию для бытовых нужд, вправе потреблять ее в любом режиме. Нарушение согласованного режима подачи энергии влечет применение к энергоснабжающей организации мер гражданско-правовой ответственности.

Статья 472. Качество энергии

Качество подаваемой энергоснабжающей организацией энергии должно соответствовать требованиям, установленным законодательством по стандартизации или договором энергоснабжения.

В случае нарушения энергоснабжающей организацией требований, предъявляемых к качеству энергии, применяются правила, предусмотренные статьей 408 настоящего Кодекса, если иное не предусмотрено законодательством, договором энергоснабжения или не вытекает из существа обязательства.

1. Качество электроэнергии характеризуется напряжением и частотой тока, тепловой энергии — температурой и давлением пара, температурой горячей воды. Подаваемая абоненту электрическая энергия должна соответствовать требованиям, установленным ГОСТами

и иными обязательными правилами. Некоторые показатели качества электроэнергии (величина напряжения тока) определяются сторонами в договоре. Параметры теплоносителя (пара и горячей воды) при подаче тепловой энергии должны соответствовать условиям договора.

2. Специфические свойства энергии выражаются во взаимообусловленности качественных и количественных параметров энергии, в результате чего нарушение количества подаваемой энергии приводит к нарушению ее качественных характеристик и наоборот (к примеру, снижение энергоснабжающей организацией мощности, которую использует абонент, приводит к падению напряжения в сети).

В договоре энергоснабжения устанавливаются условия по соблюдению необходимых параметров качества электроэнергии (ПКЭ) энергоснабжающей организацией, и, соответственно, оговаривается ответственность энергоснабжающей организации при снижении ПКЭ в результате ее действий, предусмотренная статьями 408 и 434 ГК.

3. В части 2 комментируемой статьи содержится специальное правило о праве абонента отказаться от оплаты энергии в случае нарушения энергоснабжающей организацией требований, предъявляемых к качеству энергии, но при этом абонент не вправе использовать энергию, отпускаемую с нарушением условий о качестве. В противном случае энергоснабжающая организация вправе потребовать возмещения стоимости того, что абонент неосновательно сберег вследствие использования такой энергии. Абонент также вправе при нарушении энергоснабжающей организацией условий о качестве энергии применить к ней ответственность в соответствии со статьей 477 ГК РФ.

Вместе с тем законодатель предусмотрел механизм, призванный не допускать неосновательного сбережения средств абонентом вследствие использования некачественной энергии: энергоснабжающая организация вправе требовать возмещения абонентом стоимости того, что он неосновательно сберег вследствие использования указанной энергии. Вместе с тем, учитывая, что абонент все-таки использовал энергию ненадлежащего качества, он должен оплатить ее, но по соразмерно уменьшенной цене, согласно установленным в договоре скидкам с тарифа.

Статья 473. Обязанности абонента 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, пожарах, неисправностях приборов учета энергии и 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 законодательством.

Требования к техническому состоянию и эксплуатации энергетических сетей, приборов и оборудования, а также порядок осуществления контроля за их соблюдением определяются законодательством.

1. В части 1 комментируемой статьи установлена обязанность абонента-организации по соблюдению режима потребления энергии и обеспечению надлежащего технического состояния, безопасности находящихся в его ведении на праве собственности либо ином вещном праве энергетических сетей, приборов и оборудования. Включение в сферу договорных отношений этих обязанностей абонента объясняется зависимостью бесперебойного процесса энергоснабжения в энергосистеме от соблюдения потребителями правил эксплуатации энергооборудования и установленного режима потребления энергии. К заключаемому договору энергоснабжения прилагается акт разграничения балансовой принадлежности электрических и тепловых сетей. Таким образом, определяется граница ответственности абонента и энергоснабжающей организации за техническое состояние и обслуживание энергооборудования.

2. При энергоснабжении граждан обязанность обеспечивать надлежащее техническое состояние электрических сетей, подводящих для них энергию, и приборов учета, установленных вне квартиры, возлагается на энергоснабжающую организацию.

Что касается внутриквартирной электрической проводки и приборов учета, находящихся внутри квартиры, то обязанность обеспечивать их надлежащее техническое состояние и безопасность лежит на собственнике (статья 174 ГК РУз).

Поскольку статья 27 Конституции Республики Узбекистан гарантирует неприкосновенность жилища, энергоснабжающая организация может выполнить обязанность по обеспечению безопасности энергетических сетей внутри жилого помещения только при участии гражданина и с его согласия, что вытекает из намерения сторон заключить договор на этих условиях.

3. Для принятия энергоснабжающей организацией безотлагательных мер по устранению аварий, пожаров, иных нарушений, возникающих при пользовании энергией абонентом, на абонента возлагается обязанность по немедленному сообщению энергоснабжающей организации о возникновении таких нарушений.

Статья 474. Оплата энергии

Оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии, определяемое в соответствии со статьей 470 настоящего Кодекса, если иное не предусмотрено законодательством или договором энергоснабжения.

1. Оплата принятой энергии является основной обязанностью покупателя. По общему правилу оплате подлежит фактически принятое покупателем количество (объем) энергии в соответствии с данными приборов учета.

Оплата принятой энергии является одной из основных обязанностей абонента. Тарифы на электрическую и тепловую энергию, поставляемую коммерческими организациями в соответствии с Положением «О тарифных группах потребителей электрической и тепловой энергии»

(Утверждено Мин. Энергетики и электрификации РУз 23.06.2000 г.) подлежат государственному регулированию, что обусловлено естественной монополией энергоснабжающих организаций.

В комментируемой статье установлено, что оплата осуществляется за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с показателями приборов учета энергии. Законодательством или соглашением сторон может предусматриваться иное правило.

Особые условия оплаты энергии должны быть предусмотрены в правилах, принятых в соответствии с действующим законодательством РУз, а также могут согласовываться в договоре.

2. Порядок и сроки оплаты устанавливаются договором. Если они не определены, то покупатели (за исключением граждан-потребителей и организаций, оказывающих коммунальные услуги по электроснабжению) должны оплатить половину договорного объема потребления электрической энергии (мощности) до 15-го числа месяца, в котором осуществляется потребление энергии.

Граждане-потребители и организации, приобретающие электрическую энергию для целей оказания коммунальных услуг, должны вносить плату за электрическую энергию и услуги, (предоставляемые на основании с договором энергоснабжения) в соответствии с Правилами пользования электрической энергией (Приложение № 1 к Постановлению КМ РУз от 22.08.2009 г. № 245).

3. Если иное не предусмотрено договором, в случае неисполнения покупателем обязательств по оплате приобретенной им электрической энергии и оказанных услуг суммарно за два и более расчетных периода, а если покупателем выступает энергосбытовая организация — в случае нарушения ею двух и более сроков платежа подряд, поставщик вправе ввести режим ограничения потребления энергии.

Порядок введения ограничения режима потребления предусмотрен разделом X, Правил пользования электрической энергией. При этом, в отношении отдельных категорий покупателей (отдельных объектов), ограничение режима потребления электрической энергии которых ниже уровня аварийной брони не допускается (пункт 129 Правил пользования электрической энергией от 22.08.2009 г. № 245).

4. Приостановление подачи электрической энергии в рамках оказания коммунальной услуги по электроснабжению регламентируется Правилами предоставления коммунальных услуг населению в Республике Узбекистан (Зарегистрированы МЮ 20.02.1999 г. № 648, утверждены Минкомобслуживания 30.01.1999 г. приказом № 17). Основанием для такого приостановления является наличие у потребителя задолженности по оплате, превышающей шесть ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, и непогашения задолженности в течение одного месяца с момента направления ему соответствующего уведомления.

Поскольку обязательство покупателя по оплате является денежным, последствием просрочки оплаты является его обязанность уплатить проценты, предусмотренные статьей 327 ГК РУз.

Статья 475. Передача абонентом энергии другому лицу

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

К договору по передаче абонентом энергии субабоненту применяются правила настоящего параграфа, если иное не предусмотрено законодательством или договором энергоснабжения.

При передаче энергии субабоненту ответственным перед энергоснабжающей организацией остается абонент, если иное не установлено законодательством.

1. Комментируемая статья запрещает бесконтрольное присоединение к сетям абонента энергоснабжающей организации других лиц (субабонентов). Субабонент — это юридическое или физическое лицо, электроустановки которого присоединены к электросетям абонента и которое состоит в договорных отношениях с этим абонентом.

2. Большие сложности возникают в ряде случаев на практике при передаче энергии через присоединенную сеть от абонента к субабоненту. Абонент нередко отказывается передавать энергию субабонентам,

мотивируя это тем, что данная деятельность не является его основной деятельностью и не носит публичного характера. В ГК передача энергии по сетям абонента субабоненту сформулирована как право, а не обязанность абонента. Взаимоотношения между абонентом и субабонентом урегулированы в комментируемой статье самым общим образом. Понятие субабонента в законодательстве отсутствует, в результате чего нередко субабонент отождествляется с арендатором или иным потребителем энергии, не имеющим соответствующего оборудования для получения энергии. Существует мнение о необходимости рассматривать абонента в качестве энергоснабжающей организации и соответственно договор между абонентом и субабонентом квалифицировать как договор энергоснабжения. Однако такая квалификация не соответствует характеру взаимоотношений между данными субъектами. Поэтому целесообразно закрепить в законе передачу энергии, принятой абонентом от энергоснабжающей организации, субабоненту по присоединенной сети в качестве обязанности абонента, осуществляемой на возмездной основе. Соответственно при применении более сложной структуры договорных связей по передаче энергии от субабонента другим потребителям, связанным с ним присоединенной сетью, данная обязанность должна возлагаться на субабонента.

3. В комментируемой статье предусмотрена необходимость получения согласия энергоснабжающей организации на передачу энергии от абонента к субабоненту с тем, чтобы не допустить превышения технических возможностей по выработке энергии.

Статья 476. Изменение и расторжение договора энергоснабжения

Перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии допускаются по соглашению сторон, за исключением случаев, когда удостоверенное органом государственного энергетического надзора неудовлетворительное состояние энергетических установок абонента угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан. О перерыве в подаче, прекращении или ограничении подачи энергии энергоснабжающая организация должна предупредить абонента.

Перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии без согласования с абонентом и без предупреждения его, но с немедленным его уведомлением допускаются в случае необходимости принять неотложные меры по предотвращению или ликвидации аварии в системе энергоснабжающей организации.

В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, он вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке при условии уведомления об этом энергоснабжающей организации и полной оплаты использованной энергии.

В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, энергоснабжающая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в связи с неоплатой абонентом использованной им энергии при условии предупреждения абонента не позже, чем за месяц до отказа от исполнения договора.

В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает юридическое лицо, энергоснабжающая организация вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным статьей 455 настоящего Кодекса, за исключением случаев, установленных законодательством.

1. В соответствии со статьей 237 ГК РУз не допускается односторонний отказ от исполнения договора или одностороннее изменение его условий, что обеспечивает его стабильность. Исключение из этого правила закреплено в части 3 комментируемой статьи для граждан, использующих энергию для бытового потребления. Им предоставлено право расторгнуть договор энергоснабжения в одностороннем порядке.

2. Энергоснабжающая организация вправе отказаться от исполнения договора в соответствии со статьей 455 ГК РУз в случае его существенного нарушения юридическим лицом. В статье 455 ГК РУз содержится лишь одно основание, относящееся к существенному нарушению договора, применимое к энергоснабжению, — неоднократное нарушение сроков оплаты товара. Однако в законе или иных правовых актах могут быть предусмотрены случаи, когда не допускается

отказ от энергоснабжения юридического лица, несмотря на неоплату энергии.

3. В случаях, установленных в части 1 комментируемой статьи, разрешаются перерывы в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии без согласования с абонентом при неудовлетворительном техническом состоянии энергопринимающих установок абонента. Этот факт должен быть удостоверен органами государственного энергетического надзора в соответствии с Положением о Государственной инспекции по надзору в электроэнергетике (Узгосэнергонадзор) (Приложение № 4 к Постановлению КМ РУз от 01.03.2004 г. № 96).

В разделе X, Правил пользования электрической энергией (Постановление КМ РУз от 22.08.2009 г.) перерыв в подаче энергии не может квалифицироваться как расторжение договора. Ограничение или временное прекращение подачи электроэнергии согласно этих Правил производится в соответствии с заранее разработанными графиками ограничения потребления энергии и временного отключения электроэнергии (так называемой «веерные» отключения), что по нашему мнению противоречит положениям ГК, Закону «Об электроэнергетики», Закону «О защите прав потребителей». Полагаем, что раздел X Постановления КМ РУз от 22.08.2009 г. № 245 с изменениями от 17.05.2010 г. № 92, как противоречащее Закону и нарушающий права граждан и юридических лиц, подлежит незамедлительной отмене. Правила разработки и применения графиков утверждает Минэнерго РУз. Согласно указанному Постановлению КМ от 17.05.2010 г., такие графики разрабатываются энергоснабжающей организацией в областях с участием потребителей,¹ согласовываются с соответствующими органами исполнительной власти и утверждаются и вводятся в действие руководителем энергоснабжающей организации.

4. В части 2 закреплено право энергоснабжающей организации односторонне прекратить исполнение договора не только в случаях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, но и при аварийных ситуациях в системах энергоснабжения, в том числе при уменьшении

1 Согласование графиков отключения электроэнергии с потребителями, в частности с сотнями тысяч граждан нереально. Включение подобных деклараций в нормативные акты дезавуируют этот же нормативный акт и вызывает справедливую критику.

частоты электрического тока ниже предельно допустимой величины. Сроки уведомления абонента о прекращении подачи следует предусмотреть в правилах пользования энергией.

В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает юридическое лицо, энергоснабжающая организация вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным статьей 455 настоящего Кодекса, за исключением случаев, установленных законодательством.

Статья 477. Ответственность по договору энергоснабжения

В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация или абонент обязаны возместить причиненный этим реальный ущерб.

Если перебои в подаче энергии явились результатом регулирования энергоснабжающей организацией режима потребления при недостатке мощности и энергии, осуществленного на основании законодательства, энергоснабжающая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств только при наличии ее вины.

1. При нарушении обязательств по договору энергоснабжения каждая сторона несет ответственность согласно общим нормам ГК, а также ответственность за нарушение условий договора, определенную сторонами в договоре или установленную иными правовыми актами.

В комментируемой статье установлена ограниченная ответственность: право стороны требовать в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору энергоснабжения возмещения только реального ущерба, т. е. понесенных расходов и стоимости поврежденного или утраченного имущества.

2. Регулирование энергоснабжающей организацией потребления (ограничение потребления или отключение энергии) может осуществляться только на основании законодательства. Если в результате

регулирования допущен перерыв в подаче абоненту электроэнергии, энергоснабжающая организация несет ответственность перед абонентом при наличии вины. Отсутствие вины должна доказывать энергоснабжающая организация (см. часть 2 статьи 333 ГК РУз).

Энергоснабжающая организация, допустившая перерыв в подаче электроэнергии без предупреждения абонента обязана возместить потребителю ущерб, причиненный указанными действиями.

Наибольшее количество споров по энергоснабжению связано с неоплатой энергии абонентами. За несвоевременную оплату потребленной энергии в договоре может предусматриваться уплата неустойки. Поскольку договор энергоснабжения является одним из видов договора купли-продажи, в соответствии со статьей 419 ГК РУз абонент несет ответственность за нарушение денежного обязательства по правилам статьи 327 ГК РУз.

Статья 478. Применение правил договора энергоснабжения к иным отношениям по снабжению через присоединенную сеть

К отношениям по снабжению тепловой энергией через присоединенную сеть применяются правила настоящего параграфа, если иное не установлено законодательством.

К отношениям по снабжению через присоединенную сеть газом, нефтью и нефтепродуктами, водой и другими товарами применяются правила настоящего параграфа, если иное не установлено законодательством, договором или не вытекает из существа обязательства.

Комментируемой статьей предусмотрено применение правил о договоре энергоснабжения к отношениям по снабжению через присоединенную сеть тепловой энергией, газом, нефтью и нефтепродуктами, водой и иными товарами. Общим признаком договоров снабжения является способ подачи товаров потребителю через присоединенную сеть. Вместе с тем данная статья устанавливает приоритет специальных нормативных актов перед ГК, что позволяет отразить ряд особенностей по снабжению данными ресурсами через присоединенную сеть.

§ 7. ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 479. Договор продажи недвижимости

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 83 настоящего Кодекса).

Правила, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия (статьи 489–496 настоящего Кодекса).

1. Договор продажи недвижимости является видом договора купли-продажи. В силу части 6 статьи 386 ГК РУз к порядку его заключения, а также к правам и обязанностям сторон применяются правила § 7 главы 29 ГК РУз, а в части, не нашедшей регулирования в этом параграфе, — общие положения о купле-продаже (§ 1 главы 29 ГК РУз). Основным признаком, позволяющим выделить этот вид договора, является его объект — недвижимое имущество (статья 83 ГК РУз).

Определение договора продажи недвижимости содержит перечень его возможных предметов: земельный участок, здание, сооружение, квартира. Данный перечень является открытым. Соответственно, предметом договора может быть любое имущество, признаваемое недвижимым в силу его естественных свойств (неразрывной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба его назначению) или отнесенное к недвижимости прямым указанием закона — воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты и др.

В статье 83 ГК РУз, дается примерный перечень отдельных видов недвижимости: участки земли, недра, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, отвечающее названным признакам (вещь, прочно связанная с землей, т. е. объект, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно).

Приведенный перечень недвижимого имущества включен в Гражданский кодекс Республики Узбекистан не только для иллюстрации положений о признаках недвижимости. Данный перечень имеет и самостоятельное значение. Рассмотрение признаков недвижимых вещей в сопоставлении с этим перечнем позволяет понять не только текст, но и подтекст закона, не только его букву, но и дух. Наличием указанного перечня как бы задается планка, разграничивающая движимые и недвижимые вещи. Так, понятно, что нельзя располагать в одном логическом ряду земельный участок или здание и садовую скамейку, даже если она весьма прочно связана с землей и перемещение ее невозможно без несоразмерного ущерба ее назначению. Садовая скамейка, несмотря на наличие этих обстоятельств, недвижимостью, как правило, не признается.

2. Правила § 7 главы 29 ГК о продаже недвижимости подлежат применению и к продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество. При этом должны соблюдаться, правила о преимущественной покупке (статья 224 ГК РУз).

3. В качестве предмета договора, в принципе, могут выступать «будущие» недвижимые вещи, т. е. такие, которые либо еще не существуют вовсе, либо не принадлежат продавцу (см. часть 2 статьи 387 ГК РУз). Исключения из данного правила могут устанавливаться законом.

4. Условие о предмете является существенным условием договора продажи недвижимости. При этом законодатель устанавливает особые требования к степени детализации предмета данного договора.

По общему правилу в качестве сторон могут выступать любые субъекты гражданского права. Вместе с тем возможность участия субъекта в договоре может быть ограничена законом.

5. Если предметом договора выступает недвижимое имущество, находящееся в общей совместной собственности супругов (статья 23 Семейного кодекса РУз (СК РУз)), для заключения такого договора необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга продавца (статья 24 СК РУз). Кроме этого, при приобретении в совместную собственность жилой недвижимости требуется также нотариально удостоверенное согласие супруга покупателя (статья 24 СК РУз). При отсутствии согласия сделка может быть оспорена (статья 24 СК).

6. Ряд ограничений на заключение договора продажи недвижимости установлены судебной практикой. До государственной регистрации перехода права собственности покупатель по договору продажи недвижимости, исполненному сторонами, не вправе распоряжаться данным имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом. После передачи недвижимого имущества покупателю, но до государственной регистрации перехода права собственности, продавец также не вправе им распоряжаться, поскольку указанное имущество служит предметом исполненного продавцом обязательства, возникшего из договора продажи, а покупатель является его законным владельцем.

Статья 480. Форма договора продажи недвижимости

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (часть четвертая статьи 366 настоящего Кодекса).

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

1. Абзац 1 комментируемой статьи предусматривает особые правила относительно формы договора продажи недвижимости. Такой договор должен быть заключен в письменной форме посредством составления единого документа, подписанного обеими сторонами. Прочие известные отечественному правопорядку варианты письменной формы договора, например обмен документами посредством почтовой, телеграфной, электронной и иной связи (пункт 4 статьи 434 ГК РФ), недостаточны для его заключения.

Комментируемая статья устанавливает ряд особых требований:

а) форма договора продажи недвижимости должна быть в любом случае письменной, даже если сторонами являются граждане;

б) из всего многообразия вариантов (способов) соблюдения письменной формы договора статья 480 допускает лишь составление одного документа, т. е. в данном случае письменная форма договора не будет считаться соблюденной, если стороны лишь обменялись документами

посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной или иной связи;

в) необходима государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость.

2. В части 2 комментируемой статьи указывается на то, что несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. Вместе с тем для действительности сделок с недвижимостью требуется также соблюдение следующих условий:

а) необходимо, чтобы содержание сделки не противоречило закону. Недопустимы, в частности, сделки направленные на отчуждение объектов общего пользования офисного здания (например, технического подвала) либо квартиры (например, кухни);

б) обязательно наличие у сторон правоспособности и дееспособности;

в) необходимо, чтобы отчуждателю или наследодателю недвижимость принадлежала на праве собственности. Если отчуждателем выступает государственная или муниципальная организация, то объект должен принадлежать либо государственным предприятиям на праве хозяйственного ведения, либо государственным учреждениям, а также казенным предприятиям на праве оперативного управления. Правомерное владение, пользование и распоряжение недвижимым имуществом подтверждаются правоустанавливающим документом — договором продажи, договором передачи и др.;

г) необходимо, чтобы волеизъявление участника сделки соответствовало его действительной воле, т. е. понимание сделки должно быть правильным, а ее совершение — добровольным;

д) требуется письменное оформление указанных сделок в виде одного документа;

е) обязательна государственная регистрация возникшего права. Если договор направлен на отчуждение недвижимости одной стороной и соответственно приобретение другой, то право собственности у приобретателя возникает с момента государственной регистрации перехода права (статья 481 ГК РУз). Одновременно с возникновением права собственности на приобретателя переходит риск случайной гибели или повреждения недвижимости. Приобретая право собственности на жилое

помещение в многоквартирном доме либо помещение в офисном доме, лицо становится сособственником фундамента, крыши, лестничных клеток и других частей многоквартирного дома, а также получает право пользоваться придомовой территорией.

При отступлении от названных условий сделка считается недействительной.

Статья 481. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

1. Государственная регистрация — это юридический акт признания и подтверждения государством наличия, возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Она осуществляется путем внесения записей о правах на каждый объект недвижимости в реестр и является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Государственная регистрация вещных прав на недвижимые вещи, а также сделок с ними должна проводиться государственными учреждениями. Она имеет правоустанавливающий характер, как для обладателей регистрируемых прав, так и для всех третьих лиц. Регистрация должна быть открытой (гласной), доступной третьим лицам. Порядок

государственной регистрации прав на недвижимые вещи и сделок с ними определяется правилами, содержащимися в комментируемой статье, и специальным законом РУз от 28.08.1998 г. № 666–1 «О государственном земельном кадастре» и Положением о порядке ведения государственного кадастра зданий и сооружений (Приложение № 1 к Постановлению КМ РУз от 02.06.1997 г. № 278), в котором сказано: «Государственный кадастр зданий и сооружений создается по принципу территориальности и включает в себя систему данных о правовом, хозяйственном, архитектурно-строительном статусе этих объектов».

Государственный кадастр зданий и сооружений ведется для обеспечения эффективного использования и охраны зданий и сооружений, прав собственников и других пользователей данными объектами, а также государственной регистрации права собственности и других вещных прав на здания и сооружения (далее государственная регистрация зданий и сооружений).

Все юридические и физические лица, являющиеся собственниками либо обладающие вещными правами на здания и сооружения, обязаны иметь документацию о государственной регистрации принадлежащих им зданий и сооружений.

Обязанность по регистрации здания или сооружения возлагается на собственника или лицо, обладающее вещными правами на здание или сооружение, которые вправе возложить все или отдельные обязанности по проведению необходимых процедур по регистрации здания или сооружения на третьих лиц. Реализация данных прав и обязанностей осуществляется в соответствии с законодательством.

Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Соответственно, пока государственная регистрация не оспорена, обладателем прав на недвижимость считается лицо, которое указано в качестве такового в реестре.

Следуя законодательной логике, Закон именно с моментом государственной регистрации связывает возникновение и прекращение тех или иных прав на недвижимость, т. е. государственная регистрация имеет не техническое, а юридическое (правообразующее) значение. Права, приобретаемые различными лицами, возникают на основании юридического состава, включающего в себя два юридических

факта: соглашение и акт регистрации права. Только после государственной регистрации покупатели приобретают право собственности и, следовательно, получают возможность по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимостью.

Государственная регистрация прав проводится на всей территории РУз по установленной указанным законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав. Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа. Отказ в государственной регистрации прав либо уклонение соответствующего органа от государственной регистрации могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд, хозяйственный суд.

2. Часть 2 комментируемой статьи определяет, что даже если стороны исполнили свои обязательства по договору купли-продажи недвижимости (например, покупатель оплатил цену, продавец передал недвижимость в фактическое владение покупателя и т. д.) до госрегистрации, это не означает, что произошел переход права собственности на недвижимость. В соответствии со статьей 185 ГК РУз право собственности по договору купли-продажи недвижимости возникает с момента госрегистрации перехода этого права в порядке отчуждения.

С учетом этого и отношения сторон с третьими лицами (арендатором, залогодержателем и т. д.), связанные с данной недвижимостью, не могут быть изменены со ссылкой на договор (пока переход права собственности на объект не будет зарегистрирован);

3. Часть 3 статьи 481 ГК РУз посвящена случаям, когда одна из сторон исполнила все необходимое для осуществления государственной регистрации (например, собрала все необходимые документы, оплатила пошлину), а другая сторона от регистрации уклоняется. Не имеет значения ни цель, ни форма такого уклонения. Не играет роли и то, что договор уже исполнен сторонами (цена уплачена, квартира занята владельцами и т. п.): в любом случае, если одна из сторон уклоняется от госрегистрации перехода права собственности, другая вправе

обратиться в суд. Если суд примет решение о госрегистрации перехода права собственности, то она производится именно по решению суда, т. е. это решение и является основанием для госрегистрации (часть 3 статьи 112 ГК РУз).

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне, как прямые убытки, так и неполученные доходы (статьи 14, 324 ГК РУз).

4. Государственную регистрацию перехода права собственности по договору необходимо четко разграничивать от государственной регистрации самого договора. По общему правилу государственной регистрации договора продажи недвижимости не требуется. Последний считается заключенным с момента его подписания. Как исключение, в силу прямого указания закона государственной регистрации подлежат договоры продажи предприятий (пункт 2 статьи 490 ГК РУз). В подобных ситуациях момент государственной регистрации договора является моментом его заключения. Таким образом, при совершении договора продажи предприятия сторонам необходимо совершить два регистрационных действия: 1) зарегистрировать договор купли-продажи; 2) зарегистрировать переход права к покупателю.

6. Наряду со статьей 84 Гражданский Кодекс РУз содержит еще целый ряд норм, указывающих на необходимость государственной регистрации прав и сделок на недвижимое имущество: статья 111 (Государственная регистрация сделок), статья 185 (Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), статья 365 (Момент заключения договора), а также другие нормы, содержащиеся как в первой, так и во второй части Кодекса; к этому же ряду следует отнести и комментируемую статью.

Статья 482. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости

По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного

участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка.

Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

1. Комментируемая статья содержит общее правило о том, что при продаже зданий, сооружений и другой находящейся на земельном участке недвижимости к покупателю одновременно с передачей права собственности на недвижимость переходят соответствующие права на земельный участок.

Положения по переходу права владения и права постоянного пользования земельным участком, также заложены в статье 22 Земельного кодекса РУз (ЗК РУз), в которой речь идет о переходе прав на земельный участок не только в процессе купли-продажи расположенной на нем недвижимости, но и при любом переходе права собственности на расположенное на земельном участке здание, строение, сооружение.

Есть основания полагать, что общие правила комментируемой статьи, сводятся к тому, что к покупателю в процессе купли-продажи права собственности на недвижимость одновременно переходят права на соответствующий земельный участок, и с учетом требований

статьи 22 ЗК РУз они распространяются на случаи мены, дарения, внесения недвижимости в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ и т. п.

2. В тех случаях, когда здание, сооружение или иная находящаяся на земельном участке недвижимость и сам земельный участок принадлежат разным лицам, сохраняют силу положения части 1 комментируемой статьи и статьи 22 ЗК РУз. В силу указанных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

3. Если находящиеся на земельном участке здание, строение, сооружение и сам земельный участок принадлежат на праве собственности одному лицу, действует правило статьи 22 ЗК РУз: К физическим лицам при переходе права собственности (покупке, дарении либо получении по наследству и другие) на жилой дом, садовый домик переходит вместе с правом собственности на эти строения и права владения и пользования всем земельным участком, на котором находятся эти строения.

Соответственно сделки, которые направлены на отчуждение здания, строения, сооружения отдельно от земельного участка, с учетом требований статьи 22 ЗК РУз, являются ничтожными.

4. При невозможности разделения земельного участка на основании части 5 статьи 10 ЗК РУз Кодекса он признается земельным участком совместного владения или пользования несколькими юридическими и физическими лицами, что отражается в государственных актах, удостоверяющих право постоянного владения или право постоянного пользования земельными участками. Данное положение закреплено в статье 21 ЗК РУз.

5. При продаже недвижимости на условиях, предусмотренных частью 4 комментируемой статьи, согласия собственника земельного участка не требуется. Однако, если продажа будет противоречить условиям пользования этим участком, предусмотренным законом или договором (например, его целевому использованию для природоохранных целей), продавец недвижимости должен получить согласие собственника земли на продажу здания, строения, сооружения.

Несоблюдение данного требования дает основание считать сделку купли-продажи недвижимости недействительной.

Статья 483. Права на недвижимость при продаже земельного участка

В случаях, когда земельный участок, на котором находится принадлежащее продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, продается без передачи в собственность покупателя этой недвижимости, за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, на условиях, определяемых договором продажи.

Если условия пользования соответствующей частью земельного участка договором его продажи не определены, продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением.

1. Собственник земельного участка может продать земельный участок, на котором осталась иная недвижимость, принадлежащая ему на праве собственности.

Комментируемая статья предоставляет право продавцу — собственнику здания, сооружения, иной недвижимости право пользования только той частью земельного участка, на которой расположена указанная недвижимость. При этом право, на котором продавец будет пользоваться соответствующей частью проданного участка, определяется в договоре продажи земельного участка. Такими правилами могут быть и право аренды, и право безвозмездного срочного пользования. В этом случае между собственником земельного участка — покупателем и собственником расположенной на данном участке недвижимости — продавцом должен быть заключен соответствующий договор в соответствии с требованиями законодательства РУз.

2. Если в договоре купли-продажи недвижимости условия пользования упомянутым земельным участком не определены, то по общему

правилу, содержащемуся в статье 173 ГК РУз и статье 30 ЗК РУз, продавец может пользоваться им как сервитутом, т. е. он вправе осуществлять проход и проезд к объекту недвижимости, прокладывать линии коммуникации и т. п. Однако следует учесть, что статья 173 ГК РУз и статья 30 ЗК РУз имеют в виду только ту часть земельного участка, на которой расположен объект недвижимости и которая необходима для использования этого объекта по назначению.

Поскольку установление сервитута — сделка с недвижимостью (частью земельного участка), она должна быть совершена в письменной форме, а сервитут подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Статья 484. Определение предмета в договоре продажи недвижимости

В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

1. Комментируемая статья содержит правила определения объекта продажи (предмета, в отношении которого заключен договор купли-продажи недвижимости). Одновременно анализ комментируемой статьи показывает, что в ней назван целый ряд существенных условий и самого договора купли-продажи недвижимости. Определение «Существенных условий договора» заложено в части 2 статьи 364 ГК РУз. Указанная статья в качестве существенных условий договора определяет условия о его предмете.

Если в договоре не предусмотрены существенные условия, установленные законодательством или требованием одной из сторон,

и определить эти условия в судебном порядке невозможно, такой договор не считается заключенным. В этом случае при разрешении спора судам следует применять правила, регулирующие внедоговорные обязательства (Пункт 5 Постановления Пленума ВХС от 04.03.2002 г. № 103 «О некоторых вопросах практики применения хозяйственными судами Закона Республики Узбекистан «О договорно-правовой базе деятельности хозяйствующих субъектов»).

Определение предмета договора продажи недвижимости должно быть произведено с особой тщательностью и содержать все те характеристики и данные, которые упомянуты в части 1 комментируемой статьи. В частности, при продаже земельного участка следует указывать его местоположение (адрес), категорию земли, цели ее использования, общую площадь; при продаже зданий, сооружений и нежилых помещений — местоположение, наименование, назначение, площадь, в т. ч. жилую, этажность и другие параметры.

2. Поскольку условие о недвижимости, подлежащей передаче по договору купли-продажи недвижимости, является существенным, то недостижение соглашения о нем означает, что данный договор не заключен. В свою очередь, согласно правилам части 2 комментируемой статьи условие о недвижимости считается не согласованным, если в договоре купли-продажи недвижимости отсутствуют следующие данные:

- название объекта, вид недвижимости (здания, сооружения, многолетние насаждения, участок недр и т. п.), данные о том, где она расположена, ее описание (например, «трёхэтажное кирпичное здание с шиферной кровлей, одним входом»), назначение объекта (например, закрытое неотапливаемое складское помещение);
- данные «о расположении недвижимости на соответствующем земельном участке» обычно приводятся как путем словесного описания в договоре купли-продажи недвижимости и в чертежах, схемах, экспликациях, планах, прилагаемых к договору купли-продажи недвижимости;
- данные, определяющие продаваемый объект в составе другой недвижимости, — это сведения о конкретном месте, например продаваемого офисного помещения (этаж, подъезд, крыло здания

и т. п.), сведения о продаваемом здании в архитектурном ансамбле, состоящем из нескольких зданий, и т. д.

При отсутствии указанных данных о предмете, договор считается незаключенным.

Статья 485. Цена в договоре продажи недвижимости

Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные частью четвертой статьи 356 настоящего Кодекса, не применяются.

Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

1. Цена договора, как и его предмет, на основании части 2 статьи 364 ГК РУз, отнесена к существенным условиям договора. Согласно части 1 статьи 356 ГК РУз цена продаваемой недвижимости определяется соглашением сторон. Если же цена не определена соглашением сторон, то правила части 4 статьи 356 ГК не применяются.

То есть, определять цену исходя из цены, которая обычно устанавливается при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары, при продаже недвижимости запрещается.

При согласовании цены на продаваемую недвижимость стороны могут поручить определение цены специализированным коммерческим организациям-оценщикам.

Цена может быть указана либо путем обозначения конкретной денежной суммы (в тексте договора купли-продажи недвижимости), либо путем отсылки на какой-либо прейскурант цен, которым стороны согласились однозначно руководствоваться и зафиксированным в специально утвержденном прейскуранте. Аналогично решается вопрос, если цена определена в договоре купли-продажи недвижимости путем использования расчетного метода (например, определена лишь цена 1 кв. метра квартиры и указана общая площадь квартиры);

2. При продаже здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, многое зависит от того, какие права на земельный участок переходят к покупателю. Если участок продается вместе со зданием, сооружением и другой недвижимостью (статья 482 ГК РУз), то цена на недвижимость включает цену соответствующей части земельного участка.

Если в договоре цена на недвижимое имущество определена не за объект в целом, а за единицу площади или иного показателя размера, то при определении общей цены учитывается фактический размер продаваемого покупателю имущества.

Как и сам договор о продаже недвижимости, любое соглашение о цене или ее изменении должно быть облечено в форму подписываемого сторонами одного документа.

3. В соответствии с частью 7 статьи 421 ГК РУз, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, недвижимость, проданная в кредит, с момента передачи ее покупателю и до момента ее полной оплаты, признается находящейся в залоге (ипотеке) у продавца. В залоге (ипотеке) у продавца находится также недвижимое имущество, проданное в кредит, когда договором предусмотрена оплата его в рассрочку.

4. Статья 485 ГК РУз однозначно считает договор купли продажи недвижимости незаключенным, когда в договоре не указана цена продаваемой недвижимости.

При этом не имеет значения, по какой причине она не указана (например, по небрежности сторон);

Статья 486. Передача недвижимости

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя — обязанности принять имущество.

Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

1. Часть 1 комментируемой статьи определяет порядок и момент исполнения продавцом и покупателем договора продажи недвижимости в части передачи ее покупателю.

В соответствии с частями 1, 2 комментируемой статьи обязательство продавца считается исполненным при выполнении двух юридически значимых действий:

а) подписания обеими сторонами письменного акта о передаче (передаточный акт, акт о приемке-сдаче, акт приемки), т. е. единого документа. Таким образом, фактическое вручение недвижимости покупателю, если такой акт не подписан, не является достаточным основанием для того, чтобы считать, что продавец исполнил свою обязанность по передаче недвижимости.

б) вручения имущества покупателю.

При этом в соответствии со статьей 186 ГК РУз, вещь считается врученной с момента, когда она фактически поступила во владение покупателя или указанного им лица.

2. В случае, если сторона (продавец или покупатель) уклоняется от подписания акта, то она, как допустившая односторонний отказ от обязательства (статья 237 ГК РУз), несет последствия, предусмотренные в статьях 14, 324, 392, 417 ГК РУз, в частности, риск случайной гибели имущества, обязанность возместить убытки другой стороне; последняя вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи недвижимости.

Уклонением считается не только прямой отказ от подписания передаточного акта, но и затягивание этого процесса, неявка к месту составления документа, выдвижение необоснованных и не имеющих отношения к договору купли-продажи недвижимости условий и т. д.

3. Учитывая важность и высокую стоимость продаваемых по договору купли-продажи недвижимости объектов, статья 486 ГК РУз предоставляет покупателю, надлежащим образом исполнившему свои обязательства, ряд правовых гарантий:

- даже фактическое принятие покупателем недвижимости, которая не соответствует условиям договора купли-продажи недвижимости (например, здание не трёх-, а двухэтажное и т. п.), не означает, что продавец освобождается от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.
- не меняет ситуацию и то обстоятельство, что покупатель подписал передаточный акт, где оговорено, что он согласен с тем, что недвижимость не соответствует условиям договора: продавец все равно отвечает за ненадлежащее исполнение договора купли-продажи недвижимости;
- не имеет значения причина согласия покупателя подписать передаточный акт или принять объект недвижимости, не соответствующий условиям договору купли-продажи недвижимости (под влиянием обмана, угроз, заблуждения, под давлением третьих лиц, ввиду сложившихся обстоятельств и т. п.), но это учитывается при решении вопроса о признании сделки недействительной.

4. Момент исполнения договора купли-продажи недвижимости следует отличать от момента перехода права собственности на недвижимость. Согласно статьям 185 и 481 ГК РУз последний наступает в момент государственной регистрации перехода права собственности

в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Согласно статьи 175 ГК РУз риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором. Поскольку комментируемая статья не связывает переход риска случайной гибели или случайного повреждения недвижимого имущества с фактом передачи его покупателю, риск по общему правилу переходит в момент регистрации права собственности.

Вместе с тем, стороны вправе внести в договор условие о том, что риск переходит в момент передачи имущества — до или после государственной регистрации.

5. Если покупатель недвижимости зарегистрировал переход права собственности, но не оплатил имущество, то продавец на основании части 3 статьи 419 ГК РУз вправе потребовать оплаты недвижимости и уплаты процентов в соответствии со статьей 327 ГК РУз.

Другой возможностью продавца следует считать иск о расторжении договора по основаниям, предусмотренным статьей 382 ГК РУз в связи с неоплатой покупателем имущества. В частности, когда законом или договором продажи недвижимости будет предусмотрена возможность возвратить полученное по договору при его расторжении (статья 385 ГК РУз), то государственная регистрация перехода права собственности к покупателю не является препятствием к расторжению договора на основании статьи 382 ГК РУз. В этом случае продавец вправе потребовать и возвращения самой недвижимости, и возмещения покупателем убытков, причиненных как расторжением договора, так и неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Статья 487. Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества

В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 434 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар надлежащего качества.

1. Комментируемая статья устанавливает последствия ненадлежащего исполнения договора в случае передачи продавцом недвижимости, не соответствующей по качеству условиям договора. Права покупателя в его защиту в статье прямо не определены, а имеется отсылка к статье 434 ГК РУз о последствиях продажи товаров ненадлежащего качества.

Условие о качестве должно быть четко оговорено в тексте договора купли-продажи недвижимости. По общему правилу в данном случае невозможно прибегнуть к указанию на технические регламенты, ранее действовавшие ГОСТы, ТУ и т. п., обязательным требованиям которых качество должно соответствовать (хотя, например, если объектом купли-продажи являются морское судно, самолет, то вполне возможна ссылка и на технические регламенты, и на ГОСТы, и на ТУ). Стороны обычно указывают, каким именно требованиям должно соответствовать качество недвижимости (например, указывается, что объект недвижимости — это «капитальное здание из кирпича», материал перекрытий такой-то, кровля из такого-то материала и в таком-то состоянии).

В любом случае о последствиях, упомянутых в статье 487 ГК РУз, можно говорить лишь постольку, поскольку передаточный акт будет подписан сторонами. Для применения правил статьи 487 ГК РУз не имеет значения и то обстоятельство, что покупатель согласился принять объект недвижимости с недостатками качества, даже если эти недостатки были оговорены в передаточном акте (часть 4 статьи 486 ГК РУз).

2. В соответствии со статьей 434 ГК РУз необходимо различать существенные нарушения требований к качеству недвижимости и иные недостатки недвижимости по качеству. В зависимости от вида нарушений покупателю предоставлены различные права.

К существенным нарушениям требований к качеству продаваемых жилых и нежилых помещений следует отнести затемненность, отсутствие достаточного обогрева помещения, излишнюю влажность и др. При их выявлении покупатель вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возврата суммы, уплаченной за недвижимость. Однако он не вправе требовать замены недвижимого имущества, т. к. последнее является индивидуально-определенным.

3. При передаче недвижимости с недостатками качества покупатель вправе по своему выбору:

- потребовать соразмерного уменьшения покупной цены. В этом случае в договоре купли-продажи недвижимости необходимо будет внести изменения, касающиеся такого существенного условия, как условие о цене;
- потребовать безвозмездного устранения недостатков объекта недвижимости в разумный срок, который определяется исходя из характера и объема недостатков, вида объекта недвижимости и т. п.;
- если недостатки качества неустранимы либо их устранение влечет несоразмерные расходы и затраты времени, в других случаях, когда недостатки объекта недвижимости закон относит к существенным, покупатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора купли-продажи недвижимости и в письменной форме потребовать возврата уплаченной суммы.

4. Особый характер недвижимости как предмета договора продажи предопределяет разумный срок для выявления ее недостатков по качеству. Он составляет, как правило, не менее 2 лет. Законом или договором могут быть предусмотрены и более длительные сроки (статья 410 ГК РФ).

Статья 488. Особенности продажи жилых помещений

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

1. Комментируемая статья устанавливает, что одним из существенных условий договора купли-продажи недвижимости, по которому продаются жилой дом, квартира (либо их части) (далее — квартира),

является перечень лиц, проживающих в этой квартире. При определении круга лиц, входящих в упомянутый перечень, следует иметь в виду, что это:

- лица, для которых данная квартира является местом жительства, а не местом пребывания;
- лица, которые на момент продажи квартиры в ней не проживают, но сохраняют право пользования ею (например, призванные в Вооруженные Силы РУз, выехавшие на учебу в другой город, отбывающие наказание);
- несовершеннолетние дети. Следует учесть, что ребенок приобретает право на жилую площадь того из родителей, с которым он постоянно проживает, т. к. согласно части 2 статьи 32 ЖК РУз, членами семьи собственника жилого помещения признаются постоянно проживающие совместно с ним супруг и их дети. Поэтому при продаже этой квартиры несовершеннолетний подлежит включению в перечень, упомянутый в статье 488 ГК РУз. Если квартира (которая продается по договору купли-продажи недвижимости) стала собственностью продавца в порядке приватизации, то и в этом случае несовершеннолетние имеют право проживания в ней (а если временно не проживали, например, находились в детдоме, то сохраняют это право), поэтому и в такой ситуации их следует включать в указанный перечень.

2. Согласно части 2 комментируемой статьи договор продажи жилого помещения подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость, по месту расположения недвижимости. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. По желанию сторон ему может быть придана нотариальная форма (статья 110 ГК РУз).

Помимо этого обязательной государственной регистрации подлежит переход права собственности на жилое помещение (часть 1 статьи 481 ГК РУз).

3. Дополнительную особенность предмета договора составляет целевой характер жилого помещения. На момент продажи помещение должно быть жилым, т. е.:

а) быть изолированным;

б) пригодным для постоянного проживания в нем граждан (отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Порядок признания помещения жилым и требования, которым оно должно отвечать, устанавливаются Правительством РУз в) отвечать требованиям, предъявляемым к недвижимому имуществу (статья 83 ГК РУз).

4. При продаже квартиры в многоквартирном жилом доме, необходимо иметь в виду, что вместе с ее продажей к покупателю переходит доля в праве общей долевой собственности на общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, обслуживающее более одной квартиры, иные помещения и оборудование, перечисленные в статье 124 ЖК РУз, а также доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен данный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные расположенные на земельном участке объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации жилого дома.

При этом собственник квартиры не может продать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также долю в праве собственности на земельный участок отдельно от квартиры (статья 211 ГК РУз, статья 125 ЖК РУз). Кроме того, он не вправе осуществлять выдел своей доли в праве общей собственности (статья 125 ЖК РУз).

§ 8. ПРОДАЖА ПРЕДПРИЯТИЯ

Статья 489. Договор продажи предприятия

По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

Права на использование фирменного наименования, товарных знаков, знаков обслуживания и других средств индивидуализации

продавца и его продукции, выполняемых им работ или оказываемых услуг переходят к покупателю, если иное не предусмотрено договором продажи предприятия.

Права продавца, полученные им на основании специального разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче покупателю предприятия, если иное не установлено законодательством. Включение в состав передаваемого по договору продажи предприятия обязательств, исполнение которых покупателем невозможно при отсутствии у него на это специального разрешения (лицензии), не освобождает продавца от соответствующих обязательств перед кредиторами. За неисполнение таких обязательств продавец и покупатель несут перед кредиторами солидарную ответственность.

1. В соответствии с частью 1 статьи 489 ГК РУз объектом продажи является предприятие именно как имущественный комплекс. В состав этого комплекса входят все виды имущества, предназначенные для деятельности продаваемого предприятия, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги и принадлежащие предприятию исключительные права (статьи 85, 97 ГК РУз).

Продавцом предприятия может быть только его собственник. Переход права собственности при купле-продаже государственных и муниципальных предприятий регулируется Законом РУз 19.11.1991 г. № 425-ХП «О разгосударствлении и приватизации».

Покупателем по договору купли продажи предприятия могут быть дееспособные граждане Республики Узбекистан, юридические лица, а также иностранные граждане, лица без гражданства, предприятия с участием иностранных инвесторов, международные объединения и организации, иностранные государства — с учетом ограничений, установленных Гражданским кодексом, иными правовыми актами.

2. Особые правила установлены частью 2 статьи 489 ГК РУз в отношении передачи прав на средства индивидуализации продавца:

а) товарный знак и знак обслуживания (упомянутые в статье 489 ГК РУз) — это зарегистрированное в установленном порядке

обозначение, служащее для отличия товаров и услуг одних юридических и физических лиц от однородных товаров других юридических и физических лиц (Закон РУз от 30.08.2001 г. № 267-II «О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товаров»).

б) фирменное наименование — это индивидуальное название юридического лица — коммерческой организации, исключительное право на которое возникает в момент его государственной регистрации (статья 3 Закона РУз от 18.09.2006 г. № ЗРУ-51 «О фирменных наименованиях»). Они переходят к покупателю если иное не предусмотрено договором продажи предприятия.

3. Продавец предприятия не может передать покупателю права, полученные им по лицензии на занятие соответствующей деятельностью. Право, приобретенное на основании государственной лицензии, неразрывно связано с личностью продавца и составляет элемент его гражданской правоспособности. Поэтому оно не передается покупателю, даже если проданное предприятие предназначено для осуществления лицензируемой деятельности. На покупателя могут быть переведены только обязательства продавца перед третьими лицами, вытекающие из такой деятельности. Однако, учитывая, что покупатель, не имеющий надлежащей лицензии, может оказаться не в состоянии исполнить такое обязательство, Гражданский Кодекс предусматривает солидарную ответственность продавца и покупателя по этим обязательствам в качестве дополнительной гарантии прав кредиторов.

Статья 490. Форма и государственная регистрация договора продажи предприятия

Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, с обязательным приложением к нему документов, указанных в части второй статьи 491 настоящего Кодекса, и подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Договор продажи предприятия, заключаемый на конкурсной (тендерной) основе

по решению уполномоченного государственного органа, не подлежит нотариальному удостоверению, кроме случаев, предусмотренных пунктом 2 части второй статьи 110 настоящего Кодекса.

Несоблюдение требований, предусмотренных частью первой настоящей статьи, влечет недействительность договора. Такой договор считается ничтожным, его исполнение не допускается и к нему не применяются правила, предусмотренные частями второй и третьей статьи 112 настоящего Кодекса.

1. Так как предприятие относится к недвижимому имуществу (статья 83 ГК РУз), к форме договора о его продаже предъявляются такие же строгие требования, как и к договору продажи недвижимости.

2. Комментируемая статья ставит следующие условия заключения договора купли-продажи предприятия:

а) договор должен быть письменным, составленным исключительно в виде одного документа (количество экземпляров которого не ограничивается), подписанного сторонами со всеми приложениями документов (часть 2 статьи 491 ГК) нотариально заверенным и подлежит государственной регистрации. Нотариального удостоверения не требуется когда договор продажи предприятия заключается на тендерной (конкурсной) основе, но и в этом случае его государственная регистрация необходима.;

б) форма договора купли-продажи предприятия считается соблюденной, если к нему приложены акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований (часть 2 статьи 491 ГК РУз).

3. Помимо того, что договор купли-продажи предприятия должен иметь письменную форму, он подлежит также государственной регистрации. Именно с момента регистрации договора купли-продажи предприятия считается заключенным. Орган, осуществляющий государственную регистрацию договора (по месту нахождения предприятия), обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию либо путем выдачи специального документа

об этом, либо совершением надписи на самом договоре купли-продажи предприятия (часть 2 статьи 84 ГК РУз).

Статья 491. Установление состава и оценка стоимости предприятия, подлежащего продаже

Состав и оценка стоимости предприятия, подлежащего продаже, определяются в договоре продажи предприятия на основе полной инвентаризации предприятия, проводимой в соответствии с установленными правилами такой инвентаризации.

До подписания договора продажи предприятия должны быть составлены и рассмотрены сторонами акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований. Имущество, права и обязанности, указанные в названных документах, подлежат передаче продавцом покупателю, если иное не вытекает из статьи 489 настоящего Кодекса и не установлено договором продажи предприятия.

1. Поскольку предприятие представляет собой сложный объект, состоящий из разнообразных элементов, состав которых может видоизменяться по соглашению сторон, для заключения договора необходимо точное определение элементов имущественного комплекса. Без этого предмет договора не может считаться определенным, а сам договор — заключенным. Данная статья корреспондируется со статьей 484 ГК РУз, согласно которой договор продажи недвижимости не считается заключенным, если в нем отсутствуют данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю.

2. Необходимой предпосылкой подписания договора купли-продажи предприятия статья 491 ГК РУз называет составление (в порядке, согласованном между сторонами в ходе переговоров) ряда документов:

- акта об инвентаризации;

- бухгалтерского баланса (составляется в соответствии с периодически утверждаемыми Минфином Узбекистана указаниями по заполнению форм бухгалтерской отчетности);
- заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия;
- перечня всех долгов (обязательств) предприятия, которые оно имеет перед другими лицами. При этом необходимо определить всех кредиторов, т. е. назвать их поименно, указать их местожительство, местонахождение, характер, размер обязательства и сроки его исполнения.

Все эти документы должны быть приложены к договору купли-продажи недвижимости (часть 1 статьи 490 ГК РУз).

3. Договор продажи предприятия не может считаться заключенным, если в нем не определена цена. В данном случае действует общее положение о цене в договоре продажи недвижимости (статья 485 ГК РУз). Цена предприятия определяется сторонами свободно на основе полной инвентаризации предприятия и аудиторского заключения о его составе и стоимости. Особый порядок оценки предприятия, предполагающий определение его стоимости с привлечением независимого аудитора, вводится в интересах покупателя с тем, чтобы при согласовании цены с продавцом у него имелась достоверная информация о действительной стоимости предприятия.

Статья 492. Права кредиторов при продаже предприятия

Кредиторы по обязательствам, включенным в состав продаваемого предприятия, должны быть письменно уведомлены продавцом о продаже предприятия до его передачи покупателю.

Кредитор, который письменно не сообщил продавцу о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о продаже предприятия потребовать либо прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения продавцом убытков, либо признания договора продажи предприятия недействительным полностью или в соответствующей части.

Кредитор, который не был уведомлен о продаже предприятия в порядке, предусмотренном частью первой настоящей статьи, может предъявить иск об удовлетворении требований, предусмотренных частью второй настоящей статьи, в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия продавцом покупателю.

После передачи предприятия покупателю продавец и покупатель несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на покупателя без согласия кредитора.

1. При продаже предприятия исключительно важно урегулировать судьбу входящих в его состав обязательств. В первую очередь это касается пассивных обязательств, т. е. тех, по которым продавец предприятия является должником. Во многих случаях после продажи предприятия продавец оказывается не в состоянии исполнить свои обязательства перед деловыми партнерами, лишившись необходимой для этого производственно-технической базы. Перевод же долга на покупателя предприятия по общим правилам, установленным статьей 322 ГК РФ, на практике может быть неосуществим хотя бы потому, что количество кредиторов продавца (например, по поставкам продукции) может измеряться сотнями. Комментируемая статья предлагает механизм решения этой проблемы.

2. Упомянутые в части 1 комментируемой статьи обязательства — это обязательства продавца по договору купли-продажи предприятия, которые возникли у него еще до заключения указанного договора. Они входят в состав предприятия как имущественного комплекса.

Необходимо учитывать, что:

- уведомление должно быть письменным;
- уведомление должно содержать ряд обязательных сведений: о сторонах по договору купли-продажи предприятия, о дате его заключения, о сроках передачи предприятия, адреса, банковские реквизиты сторон и т. д.

3. Если кредитор письменно не сообщил продавцу о своем согласии на перевод долга от продавца на покупателя, то он вправе в течение

трех месяцев со дня получения уведомления о продаже предприятия потребовать:

- либо прекращения обязательства (имеется в виду обязательство продавца, возникшее до договора купли-продажи предприятия);
- либо досрочного исполнения обязательства и возмещения продавцом убытков;
- либо признания договора продажи предприятия недействительным полностью или соответствующей части.

4. В случае неуведомления кредитора о продаже предприятия он может предъявить иск в суд (по месту нахождения недвижимости) об удовлетворении требований, упомянутых выше. При этом применяется не общий 3-летний срок исковой давности (статья 150 ГК РУз), а сокращенный — иск может быть предъявлен в течение 1 года со дня, когда он узнал либо должен был узнать о передаче предприятия покупателю.

5. Применяя часть 4 статьи 492 ГК РУз, следует учесть, что эти правила применяются только в случаях, когда кредитор не дал согласия на перевод долга. После передачи предприятия покупателю, продавец (прежний должник), и покупатель (новый должник) несут перед кредитором солидарную ответственность и кредитор вправе предъявить требование исполнить обязательство к любому из них (полностью или частично) по своему выбору.

Статья 493. Передача предприятия

Передача предприятия продавцом покупателю осуществляется по передаточному акту, в котором указываются данные о составе предприятия и об уведомлении кредиторов о продаже предприятия, а также сведения о выявленных недостатках переданного имущества и перечень имущества, обязанности по передаче которого невозможны ввиду его утраты.

Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью продавца и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором.

Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами. С этого момента на покупателя переходит риск случайной гибели или случайной порчи имущества, переданного в составе предприятия.

1. Статья устанавливает формализованный порядок передачи предприятия покупателю, необходимый, во-первых, потому что предприятие относится к недвижимому имуществу и, во-вторых, потому что предприятие представляет собой сложный комплекс, установить факт передачи которого возможно лишь при условии соблюдения такого порядка.

2. Для осуществления передачи предприятия стороны должны составить письменный передаточный акт. В части 1 комментируемой статьи установлены следующие обязательные сведения этого акта:

- о составе предприятия (эти данные должны соответствовать сведениям, содержащимся в акте инвентаризации, бухгалтерском балансе, в заключении независимого аудитора и в других документах, упомянутых в части 2 статьи 491 ГК РУз).
- об уведомлении всех кредиторов о продаже предприятия;
- обо всех выявленных недостатках переданного имущества (речь идет о недостатках, которые были выявлены именно в процессе передачи имущества, в ходе осмотра, испытания, проверки работоспособности имущества и т. п.);
- перечень имущества, которое хотя и входит в имущественный комплекс, но к моменту передачи предприятия утеряно.

По общему правилу части 1 комментируемой статьи именно продавец обязан за свой счет разработать, составить и представить на подписание покупателю передаточный акт. Согласно условиям договора купли-продажи предприятия эти обязанности могут быть полностью или частично возложены и на покупателя.

3. Применяя правила части 3 комментируемой статьи, следует учесть, что:

- момент фактической передачи предприятия может и не совпадать с моментом подписания передаточного акта обеими сторонами;
- передаточный акт может быть подписан сторонами и в разное время (например, одна сторона, подписав акт, послала его

по почте другой стороне). В последнем случае моментом передачи предприятия будет считаться дата подписания акта второй из сторон;

- момент подписания передаточного акта (т. е. момент передачи предприятия) не совпадает с моментом перехода права собственности на предприятие. Однако именно с момента передачи предприятия на покупателя переходит риск случайной гибели имущества (статья 175 ГК РУз), т. е. норма комментируемой статьи существенно отличается от общих правил перехода риска случайной гибели по договору купли-продажи (статья 392 ГК РУз). Это же относится и к риску случайного повреждения имущества.

Статья 494. Переход права собственности на предприятие

Право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента государственной регистрации этого права.

Государственная регистрация права собственности покупателя на предприятие осуществляется непосредственно после передачи предприятия покупателю, если иное не предусмотрено договором продажи предприятия.

В случаях, когда договором продажи предприятия предусмотрено сохранение за продавцом права собственности на предприятие, переданное покупателю, до оплаты предприятия или до наступления иных обстоятельств, покупатель вправе до перехода к нему права собственности распоряжаться имуществом, входящим в состав переданного предприятия, а также пользоваться правами в той мере, в какой это необходимо для обеспечения деятельности предприятия как имущественного комплекса.

Переход права собственности на предприятие обладает значительными особенностями по сравнению с общими правилами возникновения права собственности. Эти особенности как минимум состоят в следующем:

во-первых, момент перехода права собственности может устанавливаться договором, но в любом случае связан с государственной регистрацией этого права;

во-вторых, возникновение права собственности может быть поставлено в зависимость от оплаты стоимости предприятия или иных обстоятельств, среди которых может быть успешное функционирование предприятия, погашение долгов и пр., что устанавливается договором;

в-третьих, возникновение права собственности не связано с передачей предприятия, хотя, как правило, следует непосредственно за передачей;

в-четвертых, моменту возникновения права собственности может предшествовать длительный период, в течение которого предприятие находится и используется покупателем без права собственности, на основе передаточного акта; объем полномочий покупателя на этом этапе несколько уже, чем права собственника — он вправе совершать только такие сделки по распоряжению переданным имуществом, которые носят целевой характер, т. е. использовать в производственном процессе, получать прибыль, за счет которой платить налоги и нести иные расходы; разумеется покупатель может в течение этого времени произвести и иные расходы, необходимые для поддержания предприятия в работоспособном состоянии, но при расторжении договора или отказе от его заключения он может требовать их компенсации только как титульный владелец.

Статья 495. Последствия передачи и принятия предприятия с недостатками

Последствия передачи продавцом и принятия покупателем по передаточному акту предприятия, состав которого не соответствует предусмотренному договором продажи предприятия, в том числе в отношении качества переданного имущества, определяются на основании правил, предусмотренных статьями 393–395, 399, 402, 408, 412 настоящего Кодекса, если иное не вытекает из договора и не предусмотрено частями второй, третьей и четвертой настоящей статьи.

В случае, когда предприятие передано и принято по передаточному акту, в котором указаны сведения о выявленных недостатках предприятия и об утраченном имуществе, покупатель вправе требовать соответствующего уменьшения покупной цены

предприятия, если право на предъявление в таких случаях иных требований не предусмотрено договором продажи предприятия.

Покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены в случае передачи ему в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре продажи предприятия или передаточном акте, если продавец не докажет, что покупатель знал о таких долгах (обязательствах) во время заключения договора и передачи предприятия.

Продавец в случае получения уведомления покупателя о недостатках имущества, переданного в составе предприятия, или отсутствия в этом составе отдельных видов имущества, подлежащих передаче, может без промедления заменить имущество ненадлежащего качества или предоставить покупателю недостающее имущество.

Покупатель вправе требовать в судебном порядке расторжения или изменения договора продажи предприятия и возвращения того, что исполнено сторонами по договору, если установлено, что предприятие ввиду недостатков, за которые продавец отвечает, непригодно для целей, названных в договоре продажи предприятия, и эти недостатки не устранены продавцом на условиях, в порядке и сроки, установленные в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством или договором либо устранение таких недостатков невозможно.

1. Диспозитивная норма части 1 комментируемой статьи отсылает к общим положениям о купле-продаже, регулирующим такие вопросы, как обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц, ответственность продавца в случае изъятия товаров у покупателя, обязанности покупателя и продавца в случае предъявления иска об изъятии товара, последствия нарушения условия о количестве товара, качество товара, комплект товаров. В силу специфики предмета договора продажи предприятия большинство из названных норм, за исключением, пожалуй, относящихся к качеству товара, трудно применить к этому договору. Вероятно, практическое значение для установления последствий передачи и принятия

предприятия с недостатками будут иметь, в первую очередь, специальные нормы других частей комментируемой статьи. Вместе с тем указание на определенные статьи, содержащие общие положения о купле-продаже, не исключает применения к этим отношениям других общих положений о купле-продаже, которые прямо не названы в части 1. В частности, часть 5 комментируемой статьи устанавливает последствия передачи предприятия с недостатками, за которые отвечает продавец, в ситуации, когда предприятие оказалось непригодным для предусмотренных договором целей. При этом продавец признается отвечающим за недостатки товара по правилам статьи 409 ГК РУз.

2. Если будет выявлено, что состав или качество имущества переданного предприятия не соответствуют условиям договора купли-продажи предприятия, покупатель приобретает права лица, которому:

а) передан товар, обремененный правами третьих лиц (статьи 393–395 ГК РУз);

б) передан товар с нарушением условий о количестве (статья 399 ГК РУз);

в) передан некачественный товар (статьи 408–409 ГК РУз);

г) передан некомплектный товар (статьи 412, 413 ГК РУз).

3. В случае выявления недостатков в передаваемом предприятии, применяя правила части 2 комментируемой статьи, нужно учесть, что:

- покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены, определенной договором купли-продажи предприятия, путем внесения в договор соответствующих изменений.

Это требование покупатель вправе предъявить по общему правилу, т. е. в случаях, когда в договоре купли-продажи предприятия стороны не оговорили возможность предъявления покупателем других требований. Однако в договоре стороны могут предусмотреть, как право покупателя требовать уменьшения покупной цены, так и одновременно право предъявлять и другие требования (т. е. сочетать все эти требования). В договоре купли-продажи предприятия могут быть в установлены и иные варианты: либо предъявление требования об уменьшении покупной цены, либо предъявление иного требования (например, о предоставлении взамен утраченного имущества аналогичного

имущества), а может, право требовать уменьшения покупной цены вообще не будет допущено условиями договора и т. д.

4. Покупатель, обнаруживший обременение имущества при отсутствии упоминания о нем в договоре купли-продажи предприятия или передаточном акте, должен письменно уведомить продавца. При этом такая обязанность возлагается на покупателя только в том случае, если имущество ему уже передано в порядке, предусмотренном в статье 493 ГК РФ.

Время доказательства того, что покупатель знал об этом долге, закон возлагает на продавца (статья 333 ГК РФ);

Продавец обязан доказать то, что покупатель знал об обременениях и во время заключения договора купли-продажи предприятия, и во время передачи предприятия;

Покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены в случае передачи ему в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре или в передаточном акте, если продавец не докажет, что покупатель знал о таких долгах.

5. Если продавец, получивший уведомление от покупателя, в кратчайший срок заменит имущество (либо предоставит недостающее), то покупатель не вправе требовать уменьшения покупной цены либо предъявлять иные требования, упомянутые в части 1 комментируемой статьи.

6. В части 5 комментируемой статьи установлены особые права покупателя. Необходимо учесть ряд весьма важных обстоятельств:

- покупатель может прибегнуть к судебной защите своих прав лишь в случаях, прямо указанных в части 5 статьи комментируемой статьи;
- к моменту предъявления иска покупателем должно быть установлено, что предприятие ввиду присущих ему недостатков не пригодно для целей, названных в договоре купли-продажи предприятия;
- недостатки предприятия, упомянутые в части 5 комментируемой статьи, тогда могут служить основанием для предъявления иска, когда за них отвечает продавец (например, скрыл эти недостатки, совершил действия, которые повлекли за собой эти недостатки);

- предъявлению иска должно предшествовать предъявление требований самому продавцу;
- требование можно предъявлять непосредственно в судебном порядке и в том случае, если недостатки имущества устранить невозможно;
- с учетом того, что условия договора купли-продажи предприятия нарушены продавцом, бремя доказывать свою невиновность ложится на продавца. Кроме того, нужно иметь в виду, что сторонами в договоре купли-продажи предприятия являются предприниматели, поэтому виновная сторона освобождается от ответственности лишь в случаях, если неисполнение обязательства было следствием непреодолимой силы (статья 333 ГК РУз).

Статья 496. Применение к договору продажи предприятия правил о последствиях недействительности сделок и об изменении или о расторжении договора

Правила настоящего Кодекса о последствиях недействительности сделок и об изменении или о расторжении договора купли-продажи, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной или обеих сторон, применяются к договору продажи предприятия, если такие последствия существенно не нарушают права и охраняемые законом интересы кредиторов продавца и покупателя, других лиц и не противоречат правилам статьи 116 настоящего Кодекса.

1. В комментируемой статье под правилами о последствиях недействительности сделок подразумеваются, в частности, нормы статьи 116 ГК РУз — о сделках, не соответствующих требованиям законодательства; статья 124 ГК РУз — о мнимых и притворных сделках, а также статьи 122, 123, 125, ГК РУз. Все эти нормы объединяют предусмотренные ими последствия — возврат или взыскание в натуре полученного по договору купли-продажи предприятия.

Статья ограничивает применение последствий недействительности сделок, изменения и расторжения договора купли-продажи, связанных

с взысканием в натуре полученного по договору одной из сторон или обеими сторонами, в тех случаях, когда применение этих последствий может привести к существенному нарушению прав и охраняемых законом интересов кредиторов продавца или покупателя, других лиц (например, потребителей) или противоречит общественным интересам. Норма сконструирована таким образом, что для применения указанных последствий суд должен прийти к мотивированному заключению о том, что в результате не будут нарушены названные права и интересы.

2. Если изменение договора купли-продажи недвижимости или его расторжение (даже если покупатель обоснованно предъявляет требования об этом) также влекут за собой возврат или взыскание в натуре полученного сторонами по договору купли-продажи предприятия, то и они допускаются статьей 496 ГК РУз лишь в той мере, в какой подобные изменения и расторжения договора существенно не нарушают права лиц, упомянутых в статье 496 ГК РУз.

3. Возможность взыскания в натуре полученного по сделке предусмотрена в качестве общего последствия недействительности сделок (статья 114 ГК). Специальные нормы на этот счет, которые могут иметь отношение к договору продажи предприятия, предусмотрены в статье 116 ГК РУз и статье 123 ГК РУз.

ГЛАВА 30. МЕНА

Статья 497. Договор мены

По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой.

К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже, если это не противоречит правилам настоящей главы и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

Договор мены автотранспортных средств, подлежащих в установленном законодательством порядке государственной регистрации, должен быть нотариально удостоверен.

1. Статья сохраняет традиционное определение договора мены, содержащееся ранее в ГК 1963 г., и по общему правилу подчиняет мему нормам о купле-продаже (глава 29 ГК РУз), в том числе — правилам о качестве товара и последствиях его нарушения (статьи 402–410 ГК РУз).

Обмениваемыми товарами могут быть любые вещи, кроме тех, которые изъяты из оборота или ограничены в обороте.

К договору мены не могут, в частности, применяться как противоречащие существу мены правила о купле-продаже, касающиеся денежных расчетов (статьи 419–422 ГК РУз), поскольку денежные расчеты при мене не производятся, кроме специального случая, названного в части 2 статьи 498 ГК РУз.

2. Комментируемая статья четко и однозначно устанавливает, что сторонами в договоре мены могут быть лишь собственники (либо надлежащим образом уполномоченные ими лица). Это не означает, что, например, унитарные предприятия, учреждения (иные юридические лица, у которых нет права собственности на переданное им собственником имущество) не могут быть стороной в договоре мены: могут, но лишь постольку, поскольку на это получено согласие собственника (иначе говоря, «уполномочены собственником»). Такой вывод основан на толковании статей 176–180 ГК РУз.

Хотя часть 1 комментируемой статьи говорит о передаче одного товара в обмен на другой, это не означает, что стороны в договоре мены могут обмениваться только единичными товарами. Словосочетание «один товар», по смыслу комментируемой статьи означает, что товар одного вида обменивается на товар другого вида, но при этом их количественное соотношение может быть самым разнообразным.

3. Часть 2 комментируемой статьи содержит весьма важную норму о том, что в отношении договора мены действуют многие правила главы 29 ГК РУз. При этом следует учесть, что:

- правила о договоре купли-продажи, противоречащие нормам статьи 497–501 ГК РУз или существу мены, неприемлемы для договора мены, т. к. по данному договору в обмен на товар передается именно другой товар, а не денежная сумма (цена);
- к договору мены применимы, в частности, правила о качестве, количестве, ассортименте товара;
- в отличие от договора купли-продажи, где сторона может быть лишь покупателем или лишь продавцом, в договоре мены одна и та же сторона одновременно является и продавцом (в отношении передаваемого товара), и покупателем (в отношении получаемого товара).

В связи с этим сторона должна руководствоваться нормами главы 30 о покупателе (когда получает товар) и одновременно — нормами о продавце (когда передает товар). Особое значение это обстоятельство имеет для предпринимателей (юридических лиц и граждан), т. к. подобное совпадение в одном лице разных сторон договора требует учитывать особые правила при уплате налогов.

4. При заключении договора мены государственными предприятиями в силу договора передается или возникает право хозяйственного ведения или право оперативного управления (часть 2 статьи 181 ГК РУз).

Статья 498. Цены и расходы по договору мены

Если из договора мены не вытекает иное, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, а расходы по их передаче и принятию осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности.

В случае, когда в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах без промедления после передачи товара или товарораспорядительных документов на него, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором.

Если обмениваемые товары признаются неравноценными, но разница в их ценах не предусмотрена в договоре мены и не может быть определена исходя из условий договора, она определяется по правилам, предусмотренным частью четвертой статьи 356 настоящего Кодекса.

1. Установленная статьей презумпция равноценности обмениваемых товаров отвечает существу договора мены и облегчает практическое применение этого договора, т. к. ограничивает возможные споры участников мены о действительной цене обмениваемых товаров.

По общему правилу, содержащемуся в части 1 комментируемой статьи, обмениваемые по договору мены товары предполагаются равноценными. Это означает, что:

- цена обоих передаваемых по договору мены товаров равна;
- лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность, должны исходить (при определении цены на товары) не из балансовой цены, а из цены приобретения товара по договору купли-продажи;

- расходы на передачу товара несет сторона, которая передает товар, причем в цену товара (по смыслу комментируемой статьи) они не входят; то же относится и к расходам на принятие товара;
- эти расходы могут и не совпадать по величине.

Обмениваемые товары признаются неравноценными, если это следует из условий договора или вытекает из согласованного волеизъявления сторон. При отсутствии в договоре мены, условий, свидетельствующих о неравноценности передаваемых сторонами друг другу товаров они рассматриваются как равноценные.

2. Называемые в статье расходы на передачу и принятие обмениваемых товаров включают все связанные с этим расходы, в т. ч. по перевозке, а также по оформлению соответствующих прав на обмениваемое имущество.

3. В части 2 комментируемой статьи в виде исключения допускается проведение при мене компенсации неравноценных обмениваемых товаров в денежной форме. Такая неравноценность должна быть заранее оговорена в заключаемом договоре, а не быть результатом последующих оценок обмениваемых товаров.

4. При обмене товаров возможна ситуация, когда стороны в договоре мены определили, что товары не совпадают по цене. В этом случае необходимо иметь в виду, что:

- разницу в цене стороны должны определить также в договоре мены. При этом договор должен быть заключен в письменной форме (например, из-за того, что сторонами являются юридические лица, а момент передачи товаров не совпадает во времени), то и условие о возмещении разницы в ценах (так же как и сама эта разница) должно быть отражено в письменной форме;
- разница в ценах должна быть оплачена непосредственно до передачи стороной (обязанной уплатить ее) своего товара контрагенту либо непосредственно после исполнения обязанности по передаче своего товара (т. е. тотчас, как только товар передан или, во всяком случае, в кратчайшие сроки, как только это возможно, например, если товар был передан в воскресенье и оплата должна быть осуществлена в безналичной форме, то в ближайший рабочий для банка день);

- упомянутые в части 2 комментируемой статьи правила оплаты разницы в цене имеют характер общих правил. Однако стороны в договоре мены могут предусмотреть и любые другие правила оплаты. Например, в договоре мены может быть установлено, что сторона, обязанная произвести оплату разницы, должна это сделать в срок не позднее десяти дней, после того как получит от контрагента товар, в обмен на уже переданный последнему свой товар. Возможны и иные варианты оплаты, однако лишь в том случае, если в договоре мены они однозначно предусмотрены.

Статья 499. Встречное исполнение обязательства передать товар по договору мены

В случае, когда в соответствии с договором мены сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают, к исполнению обязательства по передаче товара стороной, которая должна его исполнить после передачи товара другой стороной, применяются правила о встречном исполнении обязательств.

1. Комментируемая статья предусматривает случаи, когда сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают, например, одна из сторон уже передала контрагенту товар (последний соответственно его принял до наступления определенного в договоре мены срока), но не получила еще от контрагента товар, на который она обменивает свой. При этом следует учесть, что:

- сроки, упомянутые в статье 499, исчисляются по правилам статей 145–148 ГК РУз;
- последствия, предусмотренные в комментируемой статье, наступают только после передачи товара хотя бы одной из сторон договора мены;
- момент передачи следует определять по правилам, изложенным в статьях 390, 428, 440–443, 486, 493 ГК РУз.

2. Правила статьи направлены на защиту интересов того участника мены, который согласно договору передает товар первым до получения товара от другой стороны.

В этом случае контрагент, исполняющий договор мены первым, может воспользоваться правами, предоставляемыми ему статьей 256 ГК РФ о встречном исполнении, и приостановить исполнение или отказаться от договора и требовать возмещения убытков, если налицо обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что исполнение другой стороной не будет произведено в установленный срок.

3. Сторона, которая должна передать товар (в обмен на уже полученный от контрагента), должна исполнить свое обязательство своевременно (т. е. в срок, указанный в договоре мены). В случае если она не исполнит обязанность передать товар, другая сторона (т. е. та, которая уже передала товар) вправе отказаться от исполнения договора мены (т. е., по существу, расторгнуть этот договор в одностороннем порядке) и потребовать возмещения убытков, если договором мены не предусмотрено иное. Аналогичные права она приобретает и в случае, если налицо обстоятельства, с очевидностью свидетельствующие, что контрагент (т. е. сторона, получившая уже товар) не передает ей товар в сроки, определенные в договоре мены (либо совсем не передает). О том, являются такие обстоятельства очевидными или нет, можно судить только исходя из анализа конкретной ситуации. Например, выполняющая обязательства сторона узнала достоверно, что подлежащий передаче товар (в обмен на уже переданный ей свой товар) был контрагентом продан другому лицу.

Статья 500. Переход права собственности на обмениваемые товары

Если законом или договором мены не предусмотрено иное, право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами.

1. Комментируемая статья предусматривает в качестве общего правила переход права собственности на обмениваемые товары одновременно, и после исполнения обеими сторонами их обязательств

по передаче товаров. Это в интересах обоих участников договора мены, однако, определить такой момент технически непросто, особенно при встречных отгрузках обмениваемых товаров. Поэтому допускается установление законом и договором иных правил о переходе права собственности.

2. Одним из таких иных случаев является обмен недвижимого имущества, когда переход права собственности подлежит государственной регистрации и приобретает правовое значение после такой регистрации (статья 481). Поэтому при обмене недвижимости право собственности участников мены должно считаться возникающим не одновременно, а после выполнения каждой из сторон регистрационных процедур.

3. По общему правилу, содержащемуся в комментируемой статье, право собственности переходит к каждой из сторон:

- после того как она передала свой товар контрагенту, а последний его принял;
- после того как сторона, передавшая товар, получила товар от контрагента и приняла его;
- при этом момент передачи одного товара и принятия другого должны совпадать по времени.

Иной момент перехода права собственности может быть установлен:

- либо в самом законе (например, при обмене недвижимостью фактическая передача имущества и принятие в обмен имущества от контрагента не означает, что переход права собственности произошел; для этого нужно соблюсти правила статей 486, 494 ГК). Комментируемая статья не допускает, что нормами иных правовых актов (т. е. не закона) могут быть установлены другие правила.
- либо сторонами в договоре мены. Стороны вправе, исходя из обстоятельств дела, установить (если это не противоречит нормам ГК) и другой момент перехода права собственности при договоре мены (например, оговорить то, что право собственности перейдет к сторонам, после того как соответствующая сторона уплатит разницу в цене переданного и принятого им товара).

4. В отношении движимого имущества комментируемая статья позволяет участникам договора мены определить момент перехода права

собственности отдельно применительно к товарам, передаваемым каждой из сторон. Таким моментом по общему правилу будет момент передачи товара другой стороне (статьи 185 и 186 ГК РУз), если стороны не определили в договоре иной момент перехода права собственности.

5. С переходом права собственности на обмениваемые товары переходит и риск случайной гибели или повреждения обмениваемого имущества (статья 175 ГК РУз).

6. Правила статьи о переходе права собственности соответственно применимы к переходу по договору мены права хозяйственного ведения и права оперативного управления (статья 181 ГК РУз).

Статья 501. Ответственность за изъятие товара, приобретенного по договору мены

Сторона, у которой третьими лицами изъят товар, приобретенный по договору мены, вправе при наличии оснований, предусмотренных статьей 395 настоящего Кодекса, потребовать от другой стороны возврата товара, полученного последней в обмен, и (или) возмещения убытков.

1. Комментируемая статья исходит из общего правила, установленного в статье 393 ГК РУз и состоящего в том, что каждая из сторон обязана передавать другой стороне товар свободным от любых прав третьих лиц (например, залога, вещных прав и т. д.).

Лишь в том случае, когда сторона, передающая товар, обремененный правами третьих лиц, предупредила своего контрагента о правах третьих лиц, а последняя (сторона, принимающая такой товар) тем не менее, согласилась принять такой товар, нет оснований применять последствия, предусмотренные комментируемой статьей и статьями 393, 394 ГК РУз. В равной степени если на передаваемый товар (к моменту его передачи) имели место притязания третьих лиц, то и в этом случае сторона, передающая такой товар, действует недобросовестно. Такие притязания, однако, должны быть впоследствии признаны в установленном порядке правомерными. Наконец, последствия, предусмотренные в комментируемой статье и статье 395 ГК РУз,

должны наступить и тогда, когда обе стороны передают друг другу по договору мены товары, обремененные правами третьих лиц, либо их притязаниями на эти товары (статья 393 ГК РУз).

2. Комментируемая статья устанавливает следующие последствия изъятия товара:

а) исправная сторона вправе потребовать возврата ей товара, переданного контрагенту в обмен на изъятый у нее товар;

б) потребовать возмещения причиненных убытков. Под убытками в данном случае понимаются как реальный ущерб (например, понесенные исправной стороной расходы по доставке, хранению, погрузке и т. п. товара), так и упущенная выгода.

ГЛАВА 31. ДАРЕНИЕ

Статья 502. Договор дарения

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо передает или обязуется передать ей имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. К такому договору применяются правила части второй статьи 124 настоящего Кодекса.

Обещание безвозмездно передать кому-либо вещь или имущественное право либо освободить кого-либо от имущественной обязанности (обещание дарения) признается договором дарения, если оно сделано в надлежащей форме и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или имущественного права конкретному лицу, либо освободить его от имущественной обязанности.

Обещание подарить все свое имущество или часть имущества без указания на конкретный предмет дарения в виде вещи, имущественного права или освобождения от имущественной обязанности ничтожно.

Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен. К такого рода дарению применяются правила настоящего Кодекса о наследовании.

1. Комментируемая статья посвящена одному из традиционных видов гражданско-правовых договоров — договору дарения. Этот договор отличается и от договора купли-продажи, и от договора мены (по которым также происходит передача товара иному лицу и переход права собственности на товар). Эти отличия можно выделить следующим образом:

- договор дарения — безвозмездный договор. Иначе говоря, сторона, которая передает другой стороне имущество, в ответ не получает от другой стороны никакого эквивалента (т. е. ни деньги, ни иное имущество). В противном случае нет оснований говорить о договоре дарения. Даже если стороны назвали заключенный ими договор — договором дарения, хотя имели в виду, что будет иметь место встречная передача вещи либо имущественного права, то и в этом случае — нет договора дарения, а будет иметь место какой-то другой договор (чаще всего договор купли-продажи);
- по общему правилу по договору дарения может быть передана не только вещь, но и имущественное право (требование). Следует учесть, что в соответствии со статьей 81 ГК РУз и вещь, и имущественное право являются разновидностями имущества. С другой стороны, по общему правилу и по договору купли-продажи и по договору мены передаются товары (вещи), а имущественные права могут служить товаром лишь в той мере, в какой это позволяет как содержание, так и характер этих прав (статья 386 ГК РУз);
- некоторые лица, которые могли бы выступать стороной и в договоре купли-продажи, и в договоре мены, не могут быть стороной (конкретно одаряемой) в договоре дарения (статья 505 ГК РУз);
- договор дарения может быть направлен не только на передачу товара (либо имущественного права), но и на освобождение одаряемого от исполнения имущественной обязанности, что нехарактерно для договора купли-продажи и договора мены.

2. Сторонами договора являются даритель и одаряемый. Первый добровольно лишает себя определенного имущества, второй — приобретает

это имущество. Если предмет договора — вещь, то одаряемый приобретает на нее право собственности.

Дарение — гражданско-правовой договор, поэтому даритель и одаряемый должны быть дееспособными. За недееспособных лиц сделки совершаются их законными представителями. Исключение составляет норма статьи 29 ГК, согласно которой малолетние, т. е. дети от 6 до 14 лет, могут выступать в качестве одаряемых, поскольку они вправе совершать самостоятельно сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды и не требующие нотариального удостоверения либо государственной регистрации.

3. Предметом договора дарения могут быть вещи — движимые и недвижимые, а также различные имущественные права, которыми даритель вправе распорядиться (обязательства одаряемого). Вещи, изъятые из оборота, подарить нельзя. Законодатель предусмотрел различные предметы договора дарения: передачу одаряемому вещи в собственность, передачу имущественного права, освобождение одаряемого от имущественной обязанности, как перед дарителем, так и по отношению к третьему лицу путем исполнения этой обязанности, конечно, с согласия кредитора. Общим для предметов дарения является то, что одаряемый безвозмездно обогащается за счет дарителя. Вещи, на владение и пользование которыми нужно иметь разрешение (лицензию), могут быть предметом договора, если одаряемый получит такое разрешение.

4. ГК не признает действительным договор о передаче дара после смерти дарителя (часть 5 комментируемой статьи). Распоряжение имуществом после смерти оформляется завещанием, от которого дарение отличается тем, что имущество передается при жизни дарителя, а значит, имущество дарителя уменьшается, тогда, как завещание не отражается на его имущественных правах. Кроме того, завещание может быть отменено и изменено в любое время, а дарение, как правило, безвозвратно (статья 507). Дарение является договором, а завещание — односторонней сделкой. Однако если дарение совершается с целью лишить наследников их законного права на обязательную долю наследства или без цели передать право собственности на имущество, то, как ко всякой мнимой или притворной сделке, к договору дарения применяются нормы статьи 124 ГК РУз.

5. Применяя правила части 2 статьи 502 ГК РУз, нужно обратить внимание на ряд обстоятельств:

- обещание что-то подарить признается договором дарения лишь в случае, если соблюдены правила о форме договора дарения. При этом имеется в виду не только обещание подарить вещь либо право требования, но и освободить контрагента от исполнения какого-либо обязательства, как перед самим дарителем, так и перед третьими лицами. Упомянутое в статье 502 ГК РУз третье лицо, судя по смыслу комментируемой статьи, может быть: и должником дарителя; и кредитором одаряемого; и лицом, не связанным со сторонами договорными обязательствами (например, даритель обязуется возместить ущерб, причиненный одаряемым);
- комментируемая статья отказалась от правила о том, что договор дарения считается заключенным в момент передачи вещи. Наоборот, если соблюдено требование о форме договора дарения (пункт 3 статьи 504 ГК РУз), то даже обещание передать в будущем вещь (право требования освободить от исполнения обязательства) означает, что договор дарения заключен. В данном случае действует общее правило о том, что договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора;
- о том, ясно ли выражено намерение дарителя, можно судить, во-первых, исходя из конкретной ситуации; во-вторых, из того, как воля стороны изложена в письменном договоре дарения. Применяя правила части 2 статьи 502 ГК РУз, следует обратить внимание на два весьма важных обстоятельства: речь идет об обещании передать вещь (право требования) конкретному, а не любому лицу (т. е. договор дарения не относится к публичным договорам); то же касается права требования, обещания освободить от обязанностей — они должны быть конкретны;
- в равной степени признается ничтожной сделкой обещание подарить все свое имущество (или его часть, например, 1/2, 1/3 и т. п.) конкретному лицу, но без указания конкретных вещей (вещи);

Статья 503. Отказ одаряемого принять дар

Одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара от него отказаться. В этом случае договор дарения считается расторгнутым.

Если договор дарения заключен в письменной форме, отказ от дара должен быть совершен также в письменной форме. В случае, когда договор дарения зарегистрирован, отказ от принятия дара также подлежит государственной регистрации.

Если договор дарения был заключен в письменной форме, даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять дар.

1. Часть 1 комментируемой статьи предоставляет одаряемому неограниченную возможность одностороннего расторжения договора до передачи ему дара. Она касается тех случаев, когда между заключением договора и передачей вещи существует срок. Слова «до передачи дара» нужно толковать расширительно. Они относятся и к обещанию дарителя освободить одаряемого от имущественной обязанности. Так как принятие дара может быть связано с необходимостью осуществить определенные действия по передаче права собственности, то до окончания этих действий дар не считается принятым и одаряемый сохраняет право на расторжение договора. Статья не предусматривает возможности частичного отказа от дара. В таком случае необходимо изменить условия договора, а для этого требуется согласие дарителя, т. е. соглашение сторон (статья 382 ГК РУз).

2. По правилам части 2 комментируемой статьи отказ от дара должен быть совершен в форме, которая установлена законом для заключения данного договора дарения. В случае государственной регистрации последнего отказ от дара тоже должен быть зарегистрирован. Только после этого договор считается расторгнутым.

Закон не определяет, с какого момента считается переданным имущественное право (требование). Учитывая, однако, что статья 81 ГК РУз называет имущественное право, наряду с вещами, разновидностью имущества, то и момент их передачи следует определить также, как и момент передачи вещи.

3. Если отказ от принятия дара причинит дарителю убытки, например в случаях, когда он понес расходы на хранение, транспортировку вещи, оформление передачи, то он вправе потребовать от одаряемого возмещения реального ущерба. Это правило не применяется, если договор был заключен в устной форме. Хотя часть 3 комментируемой статьи сформулирована императивно, вопрос о возмещении реального ущерба, причиненного отказом от принятия дара, следует решать с учетом общих положений об ответственности за нарушение обязательств.

Статья 504. Форма договора дарения

Дарение, сопровождаемое передачей дара одаряемому, может быть совершено устно, за исключением случаев, предусмотренных частями третьей и пятой настоящей статьи.

Передача дара осуществляется посредством его вручения, символической передачи (вручение ключей и т. п.) либо вручения правоустанавливающих документов.

Договор дарения движимого имущества должен быть совершен в простой письменной форме в случаях, когда:

дарителем является юридическое лицо;

договор заключается между гражданами на сумму более десяти минимальных заработных плат;

договор содержит обещание дарения в будущем.

В случаях, предусмотренных в части третьей настоящей статьи, договор дарения, совершенный устно ничтожен.

Договор дарения недвижимого имущества должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации.

Договор дарения автотранспортных средств, подлежащих в установленном законодательством порядке государственной регистрации, должен быть нотариально удостоверен.

1. Часть 1 комментируемой статьи устанавливает общее правило о том, что договор дарения может совершаться в устной форме, если дар передается в момент совершения сделки.

Часть 1 комментируемой статьи предусматривает возможность передачи дара не только посредством вручения дара (т. е. передачи имущества из рук в руки), но также и:

- символической передачи (вручение ключей от квартиры, от автомобиля, оплата вещи, открытки с изображением дара и т. д.);
- вручения правоустанавливающих документов (справки-счета, техпаспорта на автомобиль, коносамента и т. п.).

2. Реальный договор дарения, при котором движимая вещь передается в момент заключения договора, может заключаться устно. Если в качестве дарителя выступает юридическое лицо или по договору дарения между гражданами стоимость предмета дарения превышает 10 минимальных размеров заработной платы, часть 3 комментируемой статьи требует письменного оформления договора в порядке, установленном статьями 107, 108 ГК РУз.

Независимо от состава сторон и от стоимости дара, если договор дарения содержит обещание осуществить дарение в будущем, он должен иметь письменную форму. При этом имеется в виду простая письменная форма, хотя стороны могут удостоверить договор дарения и нотариально.

В соответствии с комментируемой статьей и общими правилами ГК (статья 84), договор дарения недвижимости должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации. Такие же правила действуют в отношении дарения автотранспортных средств.

Статья 505. Ограничения дарения

Юридическое лицо, которому вещь принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, вправе подарить ее с согласия собственника, если законом не предусмотрено иное. Это ограничение не распространяется на обычные подарки небольшой стоимости.

Дарение имущества, находящегося в общей совместной собственности, допускается по согласию всех участников совместной собственности с соблюдением правил, предусмотренных статьей 225 настоящего Кодекса.

Дарение принадлежащего дарителю права требования к третьему лицу осуществляется с соблюдением правил, предусмотренных статьями 313–317, 319 и 320 настоящего Кодекса.

Дарение права аренды или иного права на чужую вещь без согласия ее собственника или лица, имеющего на нее право хозяйственного ведения или оперативного управления, допускается, если законом или договором, на котором основано такое право, не запрещено его отчуждение без согласия указанных лиц.

Дарение посредством исполнения за одаряемого его обязанности перед третьим лицом осуществляется с соблюдением правил, предусмотренных частями первой и второй статьи 241 настоящего Кодекса.

Дарение посредством перевода дарителем на себя долга одаряемого перед третьим лицом осуществляется с соблюдением правил, предусмотренных частями первой и второй статьи 322 настоящего Кодекса.

Доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна.

1. Установленные в части 1 статьи 505 ограничения имеют существенное значение для определения правоспособности государственных и муниципальных предприятий и учреждений, но не распространяются на «обычные подарки небольшой стоимости»

Ограничение дарения имущества, принадлежащего юридическому лицу на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, является изъятием из общих правил, предусмотренных в статье 177 ГК РУз. Последняя ограничивает предприятие по распоряжению только недвижимым имуществом. Поскольку остальным имуществом предприятие может распоряжаться самостоятельно, «за исключением случаев, установленных законом», нужно полагать, что комментируемое положение относится к такому исключению.

2. Договоры дарения предметов, находящихся в общей собственности, подчиняются режиму общей собственности. При долевой собственности необходимо согласие всех участников (статья 218 ГК РУз). Если имущество является предметом совместной собственности — такое согласие предполагается (статья 225 ГК РУз). Последнее положение

уточнено в статье 24 Семейного кодекса применительно к совместной собственности супругов. Там установлено, что сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки.

Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению общим недвижимым имуществом, оформленным на его имя, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

3. Передача дарителем своего права требования одаряемому (статья 502 ГК РУз) должна совершаться на условиях и в порядке уступки требования. Необходимо уведомить третье лицо о переходе прав к одаряемому. Такая уступка допускается, если она не противоречит закону, иным правовым актам или договору и не относится к обязательствам, неразрывно связанным с личностью кредитора, в частности, к требованиям об алиментах, возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью (статья 319 ГК РУз). В статьях, указанных в части 3, подробно определены права и обязанности всех заинтересованных лиц.

4. В части 6 комментируемой статьи определены особенности дарения при переводе долга одаряемого на дарителя. Это возможно только с согласия кредитора одаряемого и должно совершаться в форме, установленной для первоначальной сделки. Даритель должен полностью принять на себя обязанности одаряемого по сделке. Он вправе выдвигать все возражения, которые были у одаряемого к кредитору (статья 322 ГК РУз).

5. Часть 7 комментируемой статьи развивает правило статьи 502 ГК РУз о том, что даритель должен четко определить свое намерение передать конкретное имущество определенному лицу. Если дарение совершается через представителя, то эти данные должны содержаться в доверенности, что соответствует общим правилам о представительстве и поручении.

Статья 506. Отказ от исполнения договора дарения

Даритель вправе отказаться от исполнения договора, содержащего обещание передать в будущем одаряемому вещь или имуществомное право либо освободить одаряемого от имущественной обязанности, если после заключения договора его имущественное положение существенно ухудшилось.

Даритель вправе отказаться от исполнения договора, содержащего обещание передать в будущем одаряемому вещь или имущественное право либо освободить одаряемого от имущественной обязанности, по основаниям, предусмотренным частью первой статьи 507 настоящего Кодекса.

Отказ дарителя от исполнения договора дарения по основаниям, предусмотренным настоящей статьёй, не даёт одаряемому права требовать возмещения убытков.

1. Как и предшествующие статьи, нормы об отказе от исполнения договора в интересах дарителя, т. е. об одностороннем расторжении, представляют собой новеллы. Очевидно, что закон имеет в виду состоявшийся консенсуальный договор, по которому исполнение ещё не последовало. Непременным условием правомерности отказа дарителя должно быть изменение после заключения договора либо его имущественного или семейного положения, либо состояния здоровья, что при исполнении договора в новых условиях привело бы к существенному (значительному) снижению уровня жизни дарителя.

Изменение имущественного положения может иметь самые разнообразные проявления (например, гражданин-предприниматель признан банкротом, гражданин испытывает трудности в удовлетворении своих потребностей в жилье, одежде, питании и т. п.). Однако оно должно вести именно к существенному снижению уровня жизни гражданина-дарителя. Очевидно, что закон не имеет в виду дарителя — юридическое лицо, ибо говорить о снижении уровня жизни юридического лица нельзя.

О том, что считается существенным снижением уровня жизни, можно судить только исходя из учета конкретных обстоятельств. Во всяком

случае оно должно быть настолько значительным, что знай об этом даритель в момент заключения договора дарения, он бы не стал его заключать.

2. Учитывая чрезвычайный характер обстоятельств, предусмотренных в частях 1 и 2 комментируемой статьи, закон устанавливает весьма важное изъятие из общего правила (состоящего в том, что одаряемый вправе требовать возмещение убытков, причиненных ему отказом передать дар): в данном случае одаряемый не имеет права требовать возмещения даже реального ущерба (не говоря уже об упущенной выгоде).

Поскольку отказ от исполнения договора дарения — это, по существу, его расторжение, то он должен иметь такую же форму, что и сам договор дарения.

Статья 507. Отмена дарения

Отмена дарения допускается в судебном порядке в случае совершения одаряемым умышленного преступления против жизни или здоровья дарителя, членов его семьи или близких родственников.

В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя.

Даритель вправе потребовать в судебном порядке отмены дарения, если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты.

По требованию заинтересованного лица суд может отменить дарение, совершенное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом в нарушение положений законодательства о банкротстве за счет средств, связанных с его предпринимательской деятельностью, в течение года, предшествовавшего объявлению такого лица банкротом.

В договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого.

В случае отмены дарения одаряемый обязан вернуть подаренную вещь, если она сохранилась в натуре к моменту отмены дарения.

1. Статья предоставляет дарителю и другим заинтересованным лицам право при определенных обстоятельствах потребовать отмены дарения. Отмена дарения допускается в исключительных, указанных в комментируемой статье случаях, или в случаях признания сделки недействительной по общим основаниям, предусмотренным ГК.

Специальным основанием для отмены дарения является очевидная неблагодарность одаренного, которая выразилась в покушении на жизнь дарителя или его близких, причинении вреда здоровью дарителя, лишении его жизни. В последнем случае требовать отмены дарения могут наследники. Для отмены дарения Закон не требует предварительного осуждения одаряемого.

2. Отмена дарения по причине, указанной в части 2 комментируемой статьи, предполагает, что одаренному известно, какую ценность представляет для дарителя предмет договора, что обязывает одаренного бережно относиться к дару и обеспечивать его сохранность.

3. Часть 3 комментируемой статьи имеет целью обеспечить интересы кредиторов неплатежеспособных должников, не дав им возможности скрыть свое имущество. Ведь требования кредиторов будут удовлетворяться из конкурсной массы.

4. Основанием отмены дарения по части 4 комментируемой статьи является условие в заключенном договоре о праве дарителя отменить дарение, в случае если он переживет одаряемого.

5. В случае отмены дарения вещь возвращается дарителю в том виде, в каком она существует на момент отмены. Полученные одаренным плоды, доходы от вещи остаются у него. Если же вещь была отчуждена третьему лицу, то возврат ее невозможен. Однако при доказанной вине одаренного в отчуждении или уничтожении вещи с целью избежать ее возврата дарителю возможен иск по обязательствам из причинения вреда.

Статья 508. Случаи, в которых отказ от исполнения договора дарения и отмена дарения невозможны

Правила об отказе от исполнения договора дарения и об отмене дарения не применяются к договорам дарения совершаемым в устной форме.

1. Согласно части 1 статьи 504 ГК РУз дарение в определенных законом случаях может быть совершено устно. В частности это подарки граждан, стоимость которых не превышает 10 минимальных размеров заработной платы на момент осуществления дарения.

2. Исходя из нормы комментируемой статьи, в данном случае не применяются:

- правила статьи 506 ГК РУз об отказе от исполнения договора дарения. При этом не имеют значения ни состояние здоровья, ни иные обстоятельства, упомянутые в части 1 статьи 506 ГК РУз;
- правила статьи 507 ГК РУз. Даже в случае умышленного лишения жизни дарителя отменить дарение (по требованию наследников) суд не вправе. Однако это не препятствует тому, чтобы подарок был конфискован судом за совершенное правонарушение (статья 204 ГК РУз).

Статья 509. Последствия дарения имущества с недостатками

Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу одаряемого вследствие недостатков подаренной вещи, подлежит возмещению дарителем в соответствии с правилами, предусмотренными главой 57 настоящего Кодекса, если доказано, что эти недостатки возникли до передачи вещи одаряемому, не относятся к числу явных и даритель, хотя и знал, но не предупредил о них одаряемого.

1. Правила комментируемой статьи относятся лишь к случаям, когда одаряемым является гражданин, в т. ч. индивидуальный предприниматель.

Важно, что именно недостатки подаренной вещи явились причиной вреда, причиненного одаряемому. Эти недостатки могут быть конструктивными, рецептурными и т. п., могут быть вызваны состоянием вещи, степенью износа дара, его техническими, технологическими и т. п. недоработками. Главная особенность этих недостатков состоит в том, что они должны иметь неявный характер, иначе говоря, они не могут быть обнаружены одаряемым при обычном осмотре, взвешивании, испытании и т. п. (например, если подарено больное животное, признаки чего невозможно обнаружить без специальных ветеринарных обследований).

2. Необходимыми предпосылками наступления последствий, предусмотренных в комментируемой статье:

а) безусловное знание дарителя о недостатках вещи. При этом в комментируемой статье сказано императивно: даритель знал (т. е. не говорится о том, что даритель должен был знать). Иначе говоря, необходимо доказать, что дарителю достоверно было известно о недостатках вещи;

б) отсутствие предупреждения о недостатках вещи. Сама по себе форма такого предупреждения в данном случае роли не играет: даже если договор дарения был составлен в письменной форме, а даритель устно предупредил одаряемого о недостатках дара, то обязательство по предупреждению будет исполнено.

3. Нужно обратить внимание на ряд частных моментов, связанных с правильным применением положений комментируемой статьи:

- бремя доказывания возлагается на дарителя. Иначе говоря, пока не доказано обратное, считается, что даритель действовал недобросовестно, т. к. он нарушил обязательство;
- если будет доказано, что даритель знал о недостатках, он будет нести ответственность независимо от вины (статья 1017 ГК РУз).

Статья 510. Правопреемство при обещании дарения

Права одаряемого, которому по договору дарения обещан дар, не переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения.

Обязанности дарителя, обещавшего дар по договору дарения, переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения.

Часть 1 комментируемой статьи содержит общее правило о том, что к наследникам и правопреемникам права одаряемого не переходят. Однако в самом договоре дарения может быть установлено и иное.

Положения части 1 применяются к ситуации, когда дар обещан, но еще не передан. Однако после того как его передача произошла и договор дарения исполнен, следует руководствоваться не правилами комментируемой статьи, а законодательством о наследовании и о правопреемстве юридических лиц.

2. Нормы части 2 комментируемой статьи имеют определенную специфику:

- по общему правилу обязанности дарителя переходят к его наследникам (либо к правопреемникам юридического лица). При этом порядок перехода этих обязанностей, доля участия того или иного наследника при исполнении обязанности и т. п. решаются в соответствии с законодательством о наследовании;
- при переходе обязанности дарителя к правопреемникам юридического лица следует исходить из содержания передаточного акта или разделительного баланса, чтобы выяснить, к какому из юридических лиц перешли обязанности дарителя;
- в договоре дарения может быть условие о том, что обязанности дарителя не передаются его наследникам (либо правопреемникам юридического лица). Возможно, что в договоре дарения предусмотрен переход по наследству (по правопреемству) лишь определенной части обязанности дарителя. В любом случае необходимо исходить из условий договора дарения.

Статья 511. Пожертвования

Пожертвованием признается дарение в общепользовательных целях.

Пожертвования могут делаться гражданам, лечебным, воспитательным учреждениям, учреждениям социальной защиты и другим

аналогичным учреждениям, благотворительным, научным и учебным учреждениям, фондам, музеям и другим учреждениям культуры, общественным объединениям и религиозным организациям, а также государству и другим субъектам гражданского права.

На принятие пожертвования не требуется чье-либо разрешения или согласия.

Пожертвование имущества гражданину должно быть, а юридическим лицам — может быть обусловлено жертвователем использованием этого имущества по определенному назначению. При отсутствии такого условия пожертвование имущества гражданину считается обычным дарением, а в остальных случаях пожертвованное имущество используется одаряемым в соответствии с их назначением.

Юридическое лицо, принимающее пожертвование, для использования которого установлено определенное назначение, должно вести обособленный учет всех операций по использованию пожертвованного имущества.

Если использование пожертвованного имущества в соответствии с указанным жертвователем назначением становится вследствие изменившихся обстоятельств невозможным, оно может быть использовано по другому назначению лишь с согласия жертвователя, а в случае смерти гражданина, пожертвовавшего имущество, либо реорганизации или ликвидации юридического лица, пожертвовавшего имущество, — по решению суда.

Использование пожертвованного имущества не в соответствии с указанным жертвователем назначением или изменение этого назначения с нарушением правил предусмотренных частью шестой настоящей статьи дает право жертвователю, его наследникам или иному правопреемнику требовать отмены пожертвования.

К пожертвованиям не применяются положения статей 507 и 510 настоящего Кодекса.

1. Из определения, данного в пункте 1 комментируемой статьи, можно вывести следующие признаки пожертвования:

а) оно суть разновидность дарения. Однако в отличие от обычного дарения пожертвование имеет целевой характер (например, в целях

поддержки библиотеки); учитывается отдельно от иного имущества юридического лица; может быть отменено жертвователем в случаях, предусмотренных в комментируемой статье; не может быть отменено по обстоятельствам, по которым обычное дарение отменяется (статья 507 ГК РФ);

б) предметом пожертвования может быть лишь имущество, но не освобождение от исполнения имущественной обязанности;

в) цель пожертвования — общепользная, т. е. вещь или право жертвуются определенному лицу не только для личного, семейного, бытового потребления, но и для использования в интересах либо неопределенного (например, если жертвуется картина музею изобразительных искусств), либо для определенного круга лиц (например, для воспитанников школы-интерната).

2. Жертвопринимателями могут быть:

- граждане. За малолетних, несовершеннолетних, лиц с ограниченной дееспособностью либо признанных недееспособными пожертвования принимают их законные представители, опекуны, попечители;
- лечебные, воспитательные и образовательные учреждения (любого профиля и формы собственности);
- учреждения социальной защиты. Это не только государственные и муниципальные, но также и частные, совместные, кооперативные учреждения, имеющие целью оказание социальной защиты многодетным семьям, пенсионерам, инвалидам, беженцам, переселенцам и т. п.;
- благотворительные учреждения. О том, относится ли то или иное учреждение к благотворительным, следует судить исходя из соответствия его деятельности Закону о благотворительности;
- научные учреждения (НИИРУЗ, отраслевые, частные НИИ и т. п.);
- фонды. При этом под фондом понимаются некоммерческие организации, деятельность которых соответствует нормам ГК и Закону «О негосударственных некоммерческих организациях».
- общественные и религиозные организации;
- музеи, выставки, картинные галереи, панорамы, театры и другие учреждения культуры;

- некоммерческие организации, если это допускается законом.

Благотворительные пожертвования, переданные благотворительным организациям, используются только в благотворительных целях и не могут быть использованы для их содержания (Статья 5 Закон Республики Узбекистан от 02.05.2007 г. № ЗРУ-96 «О благотворительности»).

От имени РУз, ее субъектов пожертвования принимают госорганы, а от имени муниципальных учреждений — органы самоуправления граждан.

Следует учесть, что все упомянутые выше лица вправе не принимать пожертвование. При этом никакого разрешения или согласия на принятие пожертвования не требуется

3. Применяя правила части 2 комментируемой статьи, нужно учесть, что:

а) пожертвования имущества (т. е. и вещи, и имущественного права) гражданину должно быть обусловлено использованием по определенному назначению. Определить такую цель вправе сам жертвователь, но возможно, что он согласится с гражданином и укажет в качестве назначения пожертвования цель, предложенную жертвопринимателем. Более того, сам жертвоприниматель может быть инициатором договора пожертвования, указав в своей оферте назначение пожертвования.

б) в договоре пожертвования в пользу юридического лица условия о назначении может и не быть. Но и в этом случае использовать пожертвование надо в соответствии с его назначением (например, автобус, предназначенный для перевозки людей, должен быть в этих целях и использован, а переоборудовать его для перевозки товаров нельзя);

в) если в договоре пожертвования юридического лица все же есть условие об использовании по определенному назначению, то закон предписывает вести обособленный учет всех связанных с этим операций:

- жертвователь вправе контролировать такое использование. Он вправе (но не обязан) дать согласие на изменение использования имущества;
- даже в случаях, когда пожертвование невозможно далее использовать по назначению, определенному в договоре, необходимо согласие на изменение характера его использования. При этом

следует учесть, что в части 4 комментируемой статьи имеется в виду ситуация, при которой невозможность использования имущества по назначению явилась следствием именно изменившихся обстоятельств. Обстоятельства эти могут касаться как самого предмета пожертвования (например, жилое здание не может быть в дальнейшем использовано под жилье), так и жертвопринимателя (например, изменился профиль его деятельности), иных обстоятельств (например, здание выставки пострадало в результате пожара);

- согласие жертвователя, если договор был письменным, должно иметь письменную форму (а в соответствующих случаях — зарегистрированным госорганом);
- при ликвидации юридического лица или смерти гражданина, являвшегося жертвователем, согласие изменить использование пожертвования дает суд.

4. Использование пожертвования вещи (имущественного права) не в соответствии с указанным назначением может проявляться по-разному: это и полное изменение характера использования, и частичное, а в конкретных случаях может иметь место и неиспользование вообще. В любом из этих случаев налицо основание для отмены пожертвования. Нарушения правил пункта 4 комментируемой статьи также могут иметь разнообразные формы: неинформирование жертвователя об изменениях обстановки и самовольное использование имущества в других целях, реализация имущества и т. п.

5. К пожертвованиям не применяются положения статей 507–510 ГК РФ.

ГЛАВА 32. РЕНТА

§ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 512. Договор ренты

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность недвижимое или движимое имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). **Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.**

1. Договор ренты, также как и договор купли-продажи, договор мены, договор дарения, относится к договорам отчуждения имущества. Однако, от договора дарения он отличается своей возмездностью, т. е. в обмен на отчуждаемое имущество требуется встречное предоставление. По договору купли-продажи, договору мены товар отчуждается за определенную плату, тогда как по договору ренты общая сумма рентных платежей, причитающихся получателю ренты за переданное им имущество, неизвестна, поскольку заранее неизвестен срок действия договора.

Получателями ренты могут быть только граждане и некоммерческие организации (см. комментарии к статьям 518 и 525 ГК). Что касается плательщиков ренты, то закон не содержит каких-либо ограничений в отношении субъектного состава плательщиков. Ими могут быть как граждане, так и любые организации при условии, что учредительными документами юридического лица не запрещено заниматься подобного рода деятельностью.

Под выплату ренты может быть отчуждено как недвижимое, так и движимое имущество (см. комментарий к статье 83 Гражданского кодекса).

Рентные платежи составляют непрерывный рассроченный доход получателя ренты. Они могут иметь как денежную, так и натуральную форму (выполнение работ, оказание услуг, обеспечение потребностей в жилище, питании, одежде, уходе за получателем ренты, оплате ритуальных услуг и т. д.).

2. Договор ренты является длящимся, т. к. заключается на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента) или бессрочно (постоянно рента), и в течение всего периода действия договора требуется систематическое исполнение плательщиком ренты своих обязательств. В случае смерти получателя прекращается обязательство по выплате ренты.

В связи с этим договор ренты сопряжен с определенным риском для каждой из сторон, поскольку возможно его преждевременное прекращение. Это является еще одним отличием договора ренты от договора дарения, который завершается передачей имущества в собственность каждой из сторон.

Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания лица при отчуждении им жилого дома (квартиры) (см. комментарии к статьям главы 33 ГК).

Статья 513. Форма договора ренты

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, также государственной регистрации.

Договор ренты независимо от вида отчуждаемого имущества подлежит нотариальному удостоверению. Т. е. он заключается в письменной форме путем составления одного документа и подписания его сторонами с последующим нотариальным удостоверением. Если договор предусматривает отчуждение под выплату ренты недвижимого имущества, он также подлежит государственной регистрации, что соответствует общему требованию о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом (см. комментарий к статье 111 ГК).

Несоблюдение вышеуказанных требований к форме договора ренты влечет его недействительность. Договор считается ничтожным (см. комментарий к статье 112 ГК).

Статья 514. Отчуждение имущества под выплату ренты

Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно.

В случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о договоре купли-продажи, а в случаях, когда такое имущество передается бесплатно — правила о договоре дарения, поскольку иное не установлено правилами настоящей главы и не противоречит существу договора ренты.

1. Плательщик ренты получает в собственность имущество получателя ренты за плату или бесплатно. Даже если имущество передано под выплату ренты бесплатно, договор, тем не менее, остается возмездным, поскольку в любом случае имеет место встречное предоставление в виде рентных платежей, которые могут иметь как денежную, так и натуральную форму (см. комментарий к статье 512 ГК).

2. К отношениям сторон договора ренты применяются правила о договоре купли-продажи или дарения в зависимости от того, за плату или бесплатно передается имущество под выплату ренты. Так, если имущество передается за плату, то к такому договору ренты применяются правила о договоре купли-продажи, а если имущество передается

бесплатно, — правила о договоре дарения. Однако правила о договорах купли-продажи и дарения применяются к указанным отношениям лишь постольку, поскольку иное не установлено в главе 32 ГК и они не противоречат существу договора ренты. В частности, статьей 513 ГК установлена исключительно нотариальная форма договора ренты, хотя договоры купли-продажи движимого имущества в основном не требуют такой формы.

Статья 515. Обременение рентой недвижимого имущества

Рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества.

Лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты, если настоящим Кодексом, другим законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству.

1. Плательщик ренты вправе распоряжаться недвижимостью, которую он приобрел в собственность, т. е. он может ее продать, подарить и иным образом осуществить ее отчуждение новому приобретателю, и в случае такого отчуждения он освобождается от исполнения своих обязательств по выплате ренты. Однако в силу комментируемой статьи для нового приобретателя недвижимость обременена — обязательства плательщика ренты автоматически, в результате самого факта заключения договора, направленного на отчуждение данного недвижимого имущества, переходят на нового приобретателя. При этом новых приобретателей может быть несколько, что предусмотрено в абзаце статьи 522 ГК, т. е. недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, может поступить в общую собственность или быть разделено между несколькими лицами. Разумеется,

плательщик ренты должен предварительно поставить в известность нового приобретателя, что объект недвижимости обременен рентой.

Следует отметить, что рента не обременяет движимое имущество. Обязательство по выплате рентных платежей остается у плательщика ренты независимо от того, есть это имущество у него или он его продал.

2. Закон не требует согласия получателя ренты на передачу обремененного рентой имущества новому приобретателю. Однако, лицо, передавшее обремененное рентой имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты (см. комментарий к статье 329 ГК). Вместе с тем, это является диспозитивной нормой, т.е. субсидиарная ответственность наступает в случае, если законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по обязательству (см. комментарий к статье 252 ГК).

В целом комментируемая статья направлена на защиту прав получателя ренты, являющегося «слабой стороной» договора ренты.

Статья 516. Обеспечение выплаты ренты

При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.

Существенным условием договора, предусматривающего передачу под выплату ренты денежной суммы или иного движимого имущества, является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств либо застраховать в пользу получателя ренты риск неисполнения либо ненадлежащего исполнения этих обязательств.

При невыполнении плательщиком ренты обязанностей, предусмотренных частью второй настоящей статьи, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения условий обеспечения по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора.

1. Нормы данной статьи являются дополнительной защитой прав «слабой стороны» — получателя ренты. Причем установлен различный механизм обеспечения выплаты ренты, что зависит от вида имущества — недвижимое или движимое.

Если под выплату ренты передается объект недвижимости, то получатель ренты приобретает право залога на отчужденное им имущество. Согласно части 4 статьи 264 ГК, залог возникает в силу договора или на основании закона. В данном случае залог возникает в силу закона, в результате самого факта заключения договора ренты. Несмотря на это, в установленном порядке должен быть заключен договор залога недвижимого имущества — договор ипотеки (статья 271 ГК). В случае невыполнения плательщиком ренты обязательства по выплате рентных платежей получатель ренты имеет право удовлетворить свои требования из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами (см. комментарий к статье 264 ГК).

2. Если же под выплату ренты передается движимое имущество, то способы обеспечения выплаты ренты должны быть определены непосредственно в самом договоре ренты, что определено как существенное условие договора ренты. В противном случае договор ренты не считается заключенным (см. комментарий к статье 364 ГК).

Способами обеспечения исполнения обязательства по выплате ренты в силу статьи 259 ГК могут быть неустойка, залог, удержание имущества должника, поручительство, гарантия, задаток и др.

Или же, в обеспечение выплаты ренты стороны могут включить в договор ренты обязательство плательщика ренты застраховать в пользу получателя ренты риск неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств плательщика ренты. Соответственно, в данном случае речь идет об обязательном страховании (статья 914 ГК).

3. Невыполнение плательщиком ренты обязанностей, связанных с обеспечением выплаты ренты, влечет для него неблагоприятные последствия. Получатель ренты может в одностороннем порядке расторгнуть договор ренты и потребовать в судебном порядке возмещения убытков, вызванных расторжением договора.

Статья 517. Ответственность за просрочку выплаты ренты

За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты, предусмотренные статьей 327 настоящего Кодекса, если иной размер процентов не установлен договором ренты.

Комментируемая статья также направлена на защиту прав получателя ренты. Установлена обязанность плательщика ренты по выплате в пользу получателя ренты процентов в связи с допущенной плательщиком ренты просрочкой. Причем независимо от того, в какой форме осуществляются рентные платежи (деньгами, вещами, оказанием услуг и т. д.), их просрочка связана с ответственностью плательщика ренты за неисполнение во всех случаях денежного обязательства (см. комментарий к статье 327 ГК). Если в договоре ренты не установлен размер процентов, то подлежат уплате проценты по правилам статьи 327 ГК.

§ 2. ПОСТОЯННАЯ РЕНТА

Статья 518. Получатель постоянной ренты

Получателями постоянной ренты могут быть только граждане и некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности.

Права получателя ренты по договору постоянной ренты могут передаваться лицам, указанным в части первой настоящей статьи, путем уступки требования и переходить по наследству либо при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено законом или договором.

1. Получателями постоянной ренты могут выступать граждане любого возраста независимо от состояния их здоровья, трудоспособности и т. п.

Получателями постоянной ренты могут выступать также некоммерческие организации, когда это не противоречит закону и соответствует

целям их деятельности. Согласно статье 40 ГК, некоммерческая организация — юридическое лицо, не имеющее извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности. Оно может создаваться в форме общественного объединения, общественного фонда, учреждения и в иной форме, предусмотренной законодательными актами. В соответствии со статьей 2 Закона «О негосударственных некоммерческих организациях» негосударственная некоммерческая организация создается для защиты прав и законных интересов физических и юридических лиц, других демократических ценностей, достижения социальных, культурных и образовательных целей, удовлетворения духовных и иных нематериальных потребностей, осуществления благотворительной деятельности и в иных общественно полезных целях.

Конкретные цели деятельности некоммерческих организаций определяются в их учредительных документах в зависимости от организационно-правовой формы организации (статьи 43, 73–78 ГК).

Закон не ограничивает количество получателей постоянной ренты, т. е. их может быть несколько.

2. Поскольку постоянная рента не ограничивается каким-либо сроком, право на ее получение может передаваться другим гражданам и некоммерческим организациям. Такая передача осуществляется путем уступки требования (глава 23 ГК), по наследству (главы 66–69 ГК) или в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц (статьи 49–52 ГК). Законом или договором может быть предусмотрен запрет на передачу прав получателя постоянной ренты, что делает невозможной такую передачу.

Статья 519. Форма и размер постоянной ренты

Постоянная рента выплачивается в деньгах в размере, устанавливаемом договором в пределах средней ставки платы за пользование имуществом, применяемой при сдаче в наем имущества, аналогичного переданному под выплату ренты, а при передаче под выплату ренты денежной суммы — в пределах надлежаще установленной ставки банковского процента, предусмотренного статьей 327 настоящего Кодекса.

Договором может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты.

Если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, размер выплачиваемой ренты изменяется пропорционально изменению соответствующей ставки платы за пользование имуществом или ставки банковского процента.

1. Комментируемая статья определяет в качестве основной формы постоянной ренты денежные средства, размер которых устанавливается договором. При этом закон устанавливает максимальный размер рентных платежей в зависимости от того, какое имущество передается под выплату постоянной ренты. Так, если передается недвижимое или движимое имущество, за исключением денежных сумм, то размер постоянной ренты не должен превышать среднюю ставку платы за пользование имуществом, применяемую при сдаче в наем имущества, аналогичного переданному под выплату ренты (см. комментарий к статье 544 ГК). Если же, под выплату постоянной ренты передается денежная сумма, рента устанавливается в пределах ставки банковского процента, предусмотренного статьей 327 ГК.

2. Закон предоставляет сторонам договора постоянной ренты возможность выбрать иную форму ренты, чем денежные средства. Это такие формы, как предоставление вещей, выполнение работ, оказание услуг. Однако, в таком случае в договоре должен быть определен денежный эквивалент указанных форм постоянной ренты. Возможна также смешанная форма ренты — деньгами и в натуральной форме.

3. Законом не предусмотрен минимальный размер постоянной ренты. Однако, размер рентных платежей подлежит изменению пропорционально изменению соответствующей ставки платы за пользование имуществом или ставки банковского процента. Вместе с тем, это является диспозитивной нормой. Стороны могут предусмотреть в договоре постоянной ренты иной порядок индексации размера рентных платежей или отказ от такой индексации. Все зависит от волеизъявления сторон.

Статья 520. Сроки выплаты постоянной ренты

Если иное не предусмотрено договором, постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала.

Законом установлена диспозитивная норма касательно сроков выплаты постоянной ренты. Как общее правило, постоянная рента выплачивается по окончании каждого квартала, т. е. не позднее, чем в первый день следующего квартала. По усмотрению сторон в договоре постоянной ренты может быть предусмотрена иная периодичность осуществления выплат, например, по окончании каждого месяца или каждого года.

Статья 521. Право плательщика на выкуп постоянной ренты

Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа. Такой отказ действителен при условии, что он заявлен в письменной форме плательщиком ренты не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором. При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

Условие договора об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп ничтожно.

Договором может быть предусмотрено, что право выкупа постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего тридцати лет с момента заключения договора.

1. Хотя договор постоянной ренты носит бессрочный характер, закон предусматривает возможность прекращения обязательства плательщика по выплате постоянной ренты путем ее выкупа. Причем выкуп может быть осуществлен по инициативе как плательщика ренты, так и получателя ренты (см. комментарий к статье 522 ГК).

Для инициирования плательщиком постоянной ренты ее выкупа закон не требует возникновения каких-либо обстоятельств. Это решается исключительно самим плательщиком постоянной ренты.

Реализация плательщиком ренты своего права на выкуп постоянной ренты осуществляется им при соблюдении ряда условий. Во-первых, он должен в письменной форме заявить свой отказ от дальнейшей выплаты ренты. Во-вторых, заявление об отказе от дальнейшей выплаты ренты должно быть сделана как минимум за три месяца до прекращения выплаты. При этом договором постоянной ренты может быть предусмотрен более длительный срок для заявления об отказе. В-третьих, плательщик постоянной ренты должен выплатить ее получателю всю сумму выкупа, равную цене постоянной ренты (см. комментарий к статье 523 ГК), одновременно или иным способом, предусмотренным в договоре.

2. Закон запрещает включать в текст договора постоянной ренты условие об отказе плательщика постоянной ренты от своего права на выкуп ренты. Такое условие ничтожно. Вместе с тем, договором может предусматриваться запрет на выкуп постоянной ренты при жизни ее получателя или в течение иного срока. В любом случае данный срок не может превышать тридцати лет с момента заключения договора постоянной ренты.

Статья 522. Выкуп постоянной ренты по требованию получателя ренты

Получатель постоянной ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком в случаях, когда:

плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не установлено договором;

плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты;

плательщик ренты признан неплатежеспособным, либо возникли иные обстоятельства, свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и сроки, установленные договором;

недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами;

а также в других случаях, предусмотренных договором.

В отличие от предыдущей статьи для инициирования получателем постоянной ренты ее выкупа необходимы определенные обстоятельства, служащие основанием для требования выкупа ренты.

Комментируемая статья перечисляет указанные обстоятельства, которые связаны либо с нарушением плательщиком постоянной ренты своих обязательств по договору, либо с нарушением интересов получателя постоянной ренты.

Рассмотрим более подробно эти обстоятельства.

Просрочка плательщиком постоянной ренты ее выплаты (см. комментарий к статье 520 ГК). Если договором постоянной ренты не предусмотрен иной срок, то просрочкой является неуплата рентных платежей в течение более одного года. Просрочка является нарушением плательщиком постоянной ренты договора, что может повлечь для получателя ренты возникновение убытков и иных отрицательных последствий. При этом последствия просрочки не имеют значения, достаточным для предъявления получателем ренты требования ее выкупа является сам факт просрочки выплаты.

Нарушение плательщиком постоянной ренты требований по обеспечению ее выплаты. В данном случае получателем постоянной ренты также вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора (см. комментарий к статье 516 ГК).

Признание плательщика постоянной ренты неплатежеспособным. Неплатежеспособным, в частности, является признание индивидуального предпринимателя или юридического лица несостоятельным (банкротом), что осуществляется в судебном порядке (см. комментарий к статьям 26 и 57 ГК). Факт неплатежеспособности плательщика постоянной ренты в других случаях также должен быть признан судом при рассмотрении спора, связанного с требованием выкупа ренты. К признанию плательщика постоянной ренты неплатежеспособным закон приравнивает предположение о возможной неспособности

плательщика ренты в будущем осуществлять платежи в размерах и сроки, установленные договором. При этом прогноз вероятной опасности неплатежей должен основываться на обстоятельствах, очевидно свидетельствующих, что рента не будет выплачиваться в соответствии с условиями договора постоянной ренты.

Поступление рентного недвижимого имущества, по распоряжению плательщика ренты, в общую собственность или разделение его между несколькими лицами. В данном случае появляются множество плательщиков постоянной ренты, что может не отвечать интересам получателя ренты.

Вышеуказанные обстоятельства не являются исчерпывающими. Договором постоянной ренты могут быть предусмотрены иные случаи, в которых получатель постоянной ренты вправе требовать ее выкупа плательщиком ренты.

Статья 523. Выкупная цена постоянной ренты

Выкуп постоянной ренты в случаях, предусмотренных статьями 521 и 522 настоящего Кодекса, производится по цене, установленной договором.

При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано за плату под выплату ренты, выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме рентных платежей.

При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано бесплатно под выплату ренты, в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей включается цена переданного имущества, определяемая по правилам, предусмотренным частью четвертой статьи 356 настоящего Кодекса.

1. Комментируемая статья регулирует порядок определения основного условия, необходимого при реализации статей 521 и 522 ГК, — выкупной цены постоянной ренты. Как общее правило, выкуп постоянной ренты должен производиться по цене, установленной договором постоянной ренты, т. е. соглашением сторон. Это в наибольшей степени

учитывает интересы обеих сторон. При определении выкупной цены сторонам следует учитывать ряд обстоятельств, в т. ч. стоимость переданного под выплату ренты имущества, размер ренты, естественный износ имущества при его эксплуатации. Вместе с тем, выкупная цена постоянной ренты законом не относится к числу существенных условий договора постоянной ренты, в связи с чем данный договор считается заключенным и без наличия в его тексте условий о выкупной цене.

2. Если по каким-либо причинам в договор постоянной ренты не включено условие о выкупной цене, то она определяется по правилам комментируемой статьи. В таких случаях выкупная цена зависит от того, за плату или бесплатно отчуждено имущество под выплату ренты (см. комментарий к статье 514 ГК).

Если по договору постоянной ренты имущество передано под выплату ренты за плату, то выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме рентных платежей.

Если же по договору постоянной ренты имущество передано под выплату ренты бесплатно, то в состав выкупной цены, помимо годовой суммы рентных платежей, включается цена этого имущества. При этом цена переданного имущества определяется по правилам части 4 статьи 356 ГК, т. е. принимается цена, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

Статья 524. Риск случайной гибели или случайной порчи имущества, переданного под выплату постоянной ренты

Риск случайной гибели или случайной порчи имущества, переданного бесплатно под выплату постоянной ренты, несет плательщик ренты.

При случайной гибели или случайной порче имущества, переданного за плату под выплату постоянной ренты, плательщик вправе требовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты.

Риск случайной гибели или порчи имущества, согласно статье 175 ГК, несет собственник имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Данная общая норма к договору постоянной

ренты применяется в зависимости от того, за плату или бесплатно отчуждено имущество под выплату ренты (см. комментарий к статье 514 ГК).

Если по договору постоянной ренты имущество передано под выплату ренты бесплатно, то риск его случайной гибели или порчи несет плательщик ренты, т. е. собственник имущества. Это императивная норма. В данном случае обязательство по выплате ренты не прекращается.

Если же по договору постоянной ренты имущество передано под выплату ренты за плату, то риск его случайной гибели или порчи также несет плательщик ренты. Но в данном случае плательщик вправе требовать прекращения обязательства по выплате ренты или изменения условий ее выплаты. Т. е. это диспозитивная норма.

§ 3. ПОЖИЗНЕННАЯ РЕНТА

Статья 525. Получатели пожизненной ренты

Пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина.

Допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты предполагаются равными, если иное не предусмотрено договором.

В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором не предусмотрено иное, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, ничтожен.

1. Получателем пожизненной ренты в отличие от постоянной ренты может быть только гражданин (см. комментарий к статье 16 ГК). Возраст гражданина, состояние его здоровья, трудоспособность не имеют значения.

Получателем пожизненной ренты может быть как само лицо, передающее имущество под выплату ренты, так и другой гражданин

(например, мать, сын, бабушка и др.). В последнем случае имеет место договор в пользу третьего лица, в связи с чем стороны не могут расторгнуть или изменить заключенный ими договор пожизненной ренты без согласия указанного в нем гражданина, в пользу которого он заключен (см. комментарий к статье 362 ГК). В то же время, при отказе этого гражданина от ренты правом на ее получение может воспользоваться непосредственно тот, кто заключал договор пожизненной ренты.

В любом случае срок действия договора пожизненной ренты определяется продолжительностью жизни получателя ренты.

Число получателей пожизненной ренты может быть несколько. В таком случае доли граждан в праве на получение ренты, как правило, определяются договором пожизненной ренты, т. е. доли могут быть и неравными. Если же договором не определены доли получателей на пожизненную ренту, то они считаются равными.

Смерть одного из получателей пожизненной ренты приводит к переходу его доли к пережившим получателям ренты. При этом, исходя из содержания части 2 комментируемой статьи, доля умершего получателя ренты распределяется пропорционально долям переживших получателей. Договором пожизненной ренты может быть предусмотрена иная судьба доли умершего получателя ренты. В любом случае смерть последнего получателя пожизненной ренты влечет прекращение обязательства по выплате ренты.

2. Другим отличием от постоянной ренты является то, что получатель пожизненной ренты не может передать свое право на получение ренты путем уступки права требования или оно не может переходить по наследству. Это объясняется тем, что право на получение пожизненной ренты связано с личностью ее получателя и устанавливается на период его жизни.

Исходя из этого, если договор пожизненной ренты заключен в пользу лица, умершего к моменту его заключения, он считается ничтожным. Договор пожизненной ренты считается заключенным с момента соответственно нотариального удостоверения или государственной регистрации договора в зависимости от вида имущества, передаваемого под выплату ренты, — движимое или недвижимое имущество (см. комментарии к статьям 366 и 513 ГК).

Статья 526. Размер пожизненной ренты

Пожизненная рента определяется в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни.

Размер пожизненной ренты, определяемый в договоре, в расчете на месяц должен быть не менее минимального размера заработной платы, установленного законодательством, а в случаях, предусмотренных статьей 247 настоящего Кодекса, — подлежит увеличению.

1. Пожизненная рента определяется исключительно в виде денежной суммы, которая должна выплачиваться получателю ренты в течение его жизни. Это еще одно отличие договора пожизненной ренты от договора постоянной ренты, по которому может быть предусмотрена выплата ренты также в натуральной форме — путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты (см. комментарий к статье 519 ГК).

2. Размер пожизненной ренты должен быть определен сторонами в договоре пожизненной ренты, в противном случае он не может считаться заключенным. При этом законом установлен его минимальный размер — не менее минимального размера заработной платы, установленного законодательством. При увеличении данной суммы размер пожизненной ренты пропорционально увеличивается (см. комментарий к статье 247 ГК). Данное правило является императивной нормой и, соответственно, не может быть изменено соглашением сторон.

Статья 527. Сроки выплаты пожизненной ренты

Пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца, если иное не предусмотрено договором.

Законом установлена периодичность выплат по договору пожизненной ренты. Она должна выплачиваться по окончании каждого календарного месяца (не позднее 1 числа следующего месяца).

Однако, установленная законом периодичность применяется постольку, поскольку договором пожизненной ренты не предусмотрены иные сроки выплат рентных платежей. Соответственно, стороны своим соглашением могут установить сроки, например, по окончании каждого календарного полумесяца или квартала.

Статья 528. Расторжение договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты

В случаях существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты на условиях, предусмотренных статьями 523 настоящего Кодекса, либо расторжения договора и возмещения убытков.

Если под выплату пожизненной ренты отчуждена бесплатно квартира, жилой дом или иное имущество, получатель ренты вправе при существенном нарушении существенных условий договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной ренты.

1. Одной из мер по защите интересов получателя пожизненной ренты является его право инициировать расторжение договора пожизненной ренты. Такого права плательщик по договору пожизненной ренты не имеет в отличие от договора постоянной ренты. Основанием для инициирования расторжения договора является существенное нарушение договора плательщиком ренты. Согласно статье 382 ГК, существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Однако комментируемая статья не содержит перечня таких обстоятельств.

Представляется, что такими следует считать систематическое неисполнение договорных обязательств или такие нарушения плательщиком ренты этих обязательств, которые влекут за собой неблагоприятные последствия для получателя ренты. Исходя из норм статьи 354

ГК, стороны могут предусмотреть в договоре пожизненной ренты перечень обстоятельств, являющихся существенным нарушением договора. Это в наибольшей степени отвечает интересам сторон. Поэтому целесообразно в самом договоре пожизненной ренты привести хотя бы примерный перечень указанных обстоятельств.

2. Вместе с тем, законом определен нижеследующий исчерпывающий перечень способов расторжения договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты. Последний применяет один из этих способов по своему выбору.

Во-первых, получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты ее выкупа. При этом выкупная цена пожизненной ренты определяется по правилам, установленным для постоянной ренты (см. комментарий к статье 523 ГК). В данном случае возможен еще один вариант, а именно, если под выплату ренты ее получателем имущество передано бесплатно, то он при нарушении плательщиком существенных условий договора вправе потребовать возврата этого имущества. Стоимость этого имущества засчитывается в счет выкупной цены ренты.

Во-вторых, вместо выкупа ренты получатель ренты может потребовать расторжения договора пожизненной ренты и возмещения причиненных убытков. Таким образом, договор пожизненной ренты в отличие от договора постоянной ренты может быть расторгнут и без выкупа ренты.

Статья 529. Риск случайной гибели или случайной порчи имущества, переданного под выплату ренты

Случайная гибель или случайная порча имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, не освобождают плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором.

Случайная гибель или случайная порча имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, не освобождают плательщика ренты от обязательства по выплате ренты. Это также соответствует статье 175 ГК, согласно которой, риск случайной гибели или порчи

имущества несет собственник имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Причем указанное правило действует независимо от того, бесплатно или за плату передано имущество под выплату пожизненной ренты. Соответственно, и в этом плане получатель пожизненной ренты защищен в большей степени, чем получатель постоянной ренты (см. комментарий к статье 524 ГК). Это обусловлено характером пожизненной ренты.

ГЛАВА 33. ОТЧУЖДЕНИЕ ЖИЛОГО ДОМА (КВАРТИРЫ) С УСЛОВИЕМ ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ

Статья 530. Договор отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания

По договору отчуждения жилого дома (части дома), квартиры с условием пожизненного содержания одна сторона (приобретатель) обязуется предоставлять другой стороне, являющейся нетрудоспособной по возрасту или по состоянию здоровья (отчуждателю), пожизненно материальное обеспечение в натуре (в виде жилища, питания, ухода и необходимой помощи), а отчуждатель — передать в собственность приобретателя жилой дом (часть дома), квартиру.

Договор отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания имеет много общего с договором пожизненной ренты. В частности, указанный договор также связан с личностью получателя содержания, т. е. отчуждателя жилого помещения, действует в течение его жизни. Вместе с тем, эти договоры имеют значительные различия, которые сводятся к тому, что отчуждение жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания носит более ограниченный характер.

Сторонами договора отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания могут быть только граждане. Причем получателем материального обеспечения, т. е. отчуждателем жилого дома (квартиры), является нетрудоспособный по возрасту или состоянию здоровья гражданин.

Передаваемым с условием пожизненного содержания имуществом по комментируемой статье является только недвижимость в виде жилого дома (квартиры). При этом может быть отчуждена также часть жилого дома. Согласно статьям 9 и 10 Жилищного кодекса, помещения, относящиеся к жилым домам (квартирам в многоквартирных домах), должны отвечать установленным санитарным, противопожарным, техническим требованиям и быть предназначены для постоянного проживания граждан.

Материальное обеспечение отчуждателю жилого дома (квартиры) предоставляется, как правило, в натуральной форме. Это может быть обеспечение потребностей отчуждателя жилого дома (квартиры) в жилище, питании, уходе за ним и другой необходимой ему помощи. Только в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения приобретателем жилого дома (квартиры) своих обязательств по договору натуральная форма содержания по требованию отчуждателя может быть заменена периодическими платежами (см. комментарий к статье 533 ГК). Таким образом, договор отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания предполагает более тесную связь приобретателя жилого дома (квартиры) с его отчуждателем, чем плательщика ренты с ее получателем по договору ренты.

Статья 531. Форма и условия договора отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания

В договоре отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания должно быть указано, какие виды материального обеспечения предоставляются отчуждателю, их денежная оценка в месяц и указана стоимость жилого дома (части дома), квартиры.

Оценка передаваемого жилого дома (части дома), квартиры и материального обеспечения определяется соглашением сторон.

Договор отчуждения жилого дома (части дома), квартиры с условием пожизненного содержания должен быть заключен в письменной форме и нотариально удостоверен с соблюдением правил статьи 110 настоящего Кодекса.

1. К существенным условиям договора отчуждения жилого дома (квартиры) закон относит виды материального обеспечения, предоставляемого отчуждателю, их денежную оценку в месяц, а также стоимость жилого дома (части дома), квартиры.

В статье 530 ГК перечислен примерный перечень видов материального обеспечения — жилище, питание, уход. Жилище может быть предоставлено как в отчуждаемом, так и в другом жилом помещении. В связи с тем, что отчуждаемый дом (квартира) переходит в собственность его приобретателя, последний в качестве собственника обязан оплачивать все обязательные платежи, связанные с данной недвижимостью, в т. ч. налоги, коммунальные услуги, а также нести расходы по содержанию жилья. Указанный перечень видов материального обеспечения не имеет обязательной силы для сторон. Они могут предусмотреть в договоре материальное обеспечение отчуждателя в виде иной необходимой ему помощи, в частности, обеспечения одеждой, медикаментами.

2. В отличие от договора пожизненной ренты в отношении договора отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания законом не установлен минимальный размер материального обеспечения отчуждателя. Однако, требуется определение денежной суммы материального обеспечения, приходящейся на один месяц. Это в большей степени направлено на защиту интересов отчуждателя, являющегося «слабой стороной» договора, поскольку позволяет ему требовать от приобретателя соответствующего увеличения размера материального обеспечения при увеличении установленного законодательством минимального размера заработной платы (см. комментарий к статье 247 ГК). Разумеется, в договоре может быть предусмотрено условие об увеличении или уменьшении объема материального обеспечения, например, в зависимости от состояния здоровья отчуждателя.

При оценке передаваемого жилого помещения и материального обеспечения стороны могут привлекать оценочную организацию. В соответствии со статьей 18 Закона «Об оценочной деятельности» стоимость объекта оценки, определенная оценочной организацией, как правило, носит для сторон рекомендательный характер.

3. Также как и любая другая сделка по отчуждению жилого помещения, договор отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания требует нотариального удостоверения, т. е. письменной формы (статьи 488, 497, 504 ГК). Кроме того, на основании статей 84 и 111 ГК данный договор подлежит государственной регистрации в органах Государственного комитета Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру. Несоблюдение указанных требований влечет недействительность договора отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания.

Статья 532. Права и обязанности сторон

По договору отчуждения жилого дома (части дома), квартиры с условием пожизненного содержания приобретатель не имеет права во время действия договора этот дом (часть дома), квартиру продавать, дарить, закладывать в залог и совершать другие действия, обременяющие право собственности на дом (часть дома), квартиру. На этот дом (часть дома), квартиру не обращается взыскание по долгам приобретателя.

Случайная гибель дома (части дома), квартиры, полученного от отчуждателя по договору отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания, не освобождает приобретателя от обязанностей, принятых на себя по договору.

1. Существенной гарантией для отчуждателя жилого помещения с условием пожизненного содержания является ограничение приобретателя — собственника жилого помещения в правах распоряжения этим помещением. Приобретатель не может совершать сделки по отчуждению указанного жилого помещения (продажа, дарение, мена) и другие сделки, приводящие к обременению права собственности на него. Это императивная норма, обусловленная характером данного договора. Соответственно, приобретатель не вправе даже с согласия отчуждателя совершать указанные сделки. Более того, по долгам приобретателя закон запрещает обращать взыскание на жилой

дом (часть дома) и квартиру, отчужденные с условием пожизненного содержания.

2. Обязанности приобретателя по договору отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания сохраняются и при случайной гибели или порче жилого помещения, переданного в собственность приобретателя. Так как собственником жилого помещения стал приобретатель, он и несет риск случайной гибели или порчи имущества и риск, связанный с дальнейшим выполнением обязанностей.

Статья 533. Изменение или расторжение договора отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания

Если приобретатель жилого дома (части дома), квартиры не исполняет свои обязанности по договору отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания или выполняет их ненадлежащим образом, отчуждатель может потребовать замену содержания периодическими платежами либо расторжения договора.

Договор отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания может быть расторгнут по требованию приобретателя, если по независящим от него обстоятельствам его материальное положение изменилось в такой степени, что он не может предоставлять отчуждателю обусловленное содержание либо если отчуждатель восстановил свою трудоспособность.

В случае расторжения договора отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания по основаниям, предусмотренным частями первой и второй настоящей статьи, дом (часть дома), квартира подлежит возврату отчуждателю.

В случае расторжения договора отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания по требованию отчуждателя приобретатель вправе требовать возмещения понесенных им расходов на содержание отчуждателя и дома (части дома) квартиры за время действия договора.

1. По общему правилу, изменение и расторжение договора отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания возможны по соглашению сторон (статья 382 ГК). При недостижении такого соглашения договор может быть изменен или расторгнут в судебном порядке по требованию одной из сторон. При этом закон предоставляет сторонам неравные возможности требовать изменения или расторжения договора. Это обусловлено сущностью договора отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания, основной целью которого является пожизненное содержание нетрудоспособного человека.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения приобретателем жилого дома (квартиры) своих обязанностей по договору у отчуждателя появляются две возможности, одной из которых он может воспользоваться по своему выбору. Так, он может потребовать внесения изменений в договор в виде замены материального обеспечения в натуре на периодические денежные платежи. Закон не устанавливает конкретные сроки осуществления периодических платежей, хотя требует, чтобы в договоре была предусмотрена денежная оценка в месяц материального обеспечения (см. комментарий к статье 531 ГК). В любом случае периодические платежи также должны производиться пожизненно. Другая возможность отчуждателя — он вправе потребовать расторжения договора вместо требования замены содержания периодическими платежами.

Вместе с тем, закон предполагает возможность расторжения договора отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания по требованию отчуждателя не только в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения приобретателем жилого помещения своих обязанностей по договору, но и в других случаях. Такой вывод можно сделать исходя из содержания части 4 комментируемой статьи.

2. В отличие от отчуждателя, приобретатель не может требовать изменения договора отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания. Он вправе требовать только расторжения договора. При этом закон предусматривает два основания, по которым договор может быть расторгнут судом по требованию приобретателя

жилого дома (квартиры). Первое — ухудшение материального положения приобретателя, второе — восстановление трудоспособности отчуждателя.

Ухудшение материального положения приобретателя должно быть такое, что он не может более предоставлять отчуждателю материальное обеспечение в объеме, предусмотренном договором. Ухудшение материального положения приобретателя должно быть результатом обстоятельств, которые от приобретателя жилого помещения не зависят. В связи с этим, если указанные обстоятельства вызваны причинами, которые приобретатель мог преодолеть после их возникновения при той степени добросовестности и осмотрительности, которые от него требовались в данной ситуации, то суд может отказать в расторжении договора и, соответственно, он не освобождается от обязанностей, принятых по договору.

Поскольку отчуждателем по договору отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания является нетрудоспособный по возрасту или состоянию здоровья гражданин, то последующее восстановление им своей трудоспособности дает право приобретателю требовать расторжения договора. Очевидно, что в данном случае речь идет о восстановлении здоровья отчуждателя, в результате чего он более не нуждается в посторонней помощи.

3. Последствия расторжения договора отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания определены в зависимости от оснований расторжения договора.

Если основанием для расторжения договора послужили неисполнение или ненадлежащее исполнение приобретателем жилого помещения своих обязанностей по договору (расторжение по требованию отчуждателя) либо ухудшение его материального положения, влекущее невозможность предоставлять отчуждателю материальное обеспечение (расторжение по требованию приобретателя), то жилое помещение подлежит возврату отчуждателю. При этом приобретатель жилого помещения не вправе требовать компенсации расходов, понесенных им на содержание отчуждателя.

Другие последствия наступают для отчуждателя при расторжении договора по его требованию в случаях, не связанных с неисполнением

или ненадлежащим исполнением приобретателем жилого помещения своих обязанностей по договору. Это вытекает из положений статей 9, 14 и 385 ГК, а также сущности договора отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания. В таких случаях приобретатель вправе требовать возмещения понесенных им расходов на содержание отчуждателя и жилого помещения за время действия договора.

Статья 534. Переход обязанностей по договору отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания к наследникам

В случае смерти приобретателя обязанности по договору отчуждения жилого дома (части дома), квартиры с условием пожизненного содержания переходят к его наследникам. При отсутствии у приобретателя наследников или при отказе их от исполнения договора отчуждения жилого дома (части дома), квартиры с условием пожизненного содержания, дом (часть дома), квартира, переданные приобретателю, возвращаются отчуждателю.

Как общее правило, закон не допускает перехода к другому лицу жилого помещения, приобретенного по договору отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания. Это обусловлено характером данного договора и отвечает интересам отчуждателя (см. комментарий к статье 532 ГК).

Вместе с тем, в случае смерти приобретателя жилого помещения оно переходит к его наследникам. Соответственно, к ним переходят и обязанности по договору отчуждения жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания. Данное правило с одной стороны, защищает интересы отчуждателя, поскольку он продолжает получать материальное обеспечение, с другой стороны, появляются новые лица, которых он может и не знать, что зачастую не в его интересах. В целом комментируемая статья направлена на защиту интересов отчуждателя, нуждающегося в предоставлении ему материального обеспечения.

Если наследников приобретателя множество, то они несут обязанности по предоставлению отчуждателю материального обеспечения пропорционально их наследственным долям. В случае отказа кого-либо от наследства его обязанности переходят к остальным наследникам.

Жилое помещение подлежит возврату отчуждателю в связи со смертью приобретателя только в том случае, если у приобретателя нет наследников или все наследники отказались от принятия наследства.

ГЛАВА 34. ИМУЩЕСТВЕННЫЙ НАЕМ (АРЕНДА)

§ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 535. Договор имущественного найма

По договору имущественного найма (аренды) наймода-тель обязуется предоставить нанимателю имущество за плату во временное владение и пользование или в пользование.

Имущественный наем, именуемый также арендой, представляет собой способ распоряжения имуществом со стороны его собственника. Договор имущественного найма позволяет собственнику получать определенный доход от сдачи внаем своего имущества. Данный договор широко применяется как в предпринимательской, так и иных сферах, включая бытовую. При этом собственник сдает в наем свое имущество, временно им не используемое или специально предназначенное для передачи другим лицам.

По общему правилу, при имущественном найме имущество передается наймодателем нанимателю во владение и пользование. Например, по договору аренды транспортного средства, договору проката (статьи 558 и 564 ГК). Вместе с тем, в отдельных случаях возможен имущественный наем, при котором имущество предоставляется только в пользование. Например, допускается аренда зданий и сооружений с предоставлением объекта арендатору только в пользование (статья 573 ГК).

В отличие от других договоров по передаче имущества (купля-продажа, мена, дарение, заем) владение и пользование или только

пользование по договору имущественного найма носят временный характер.

Договор имущественного найма является возмездным договором. Объекты имущественного найма наймодателем передаются нанимателю за плату. В противном случае имеет место безвозмездное пользование (см. комментарии к статьям главы 36 ГК).

Статья 536. Право собственности нанимателя на продукцию, плоды и доходы от нанятого имущества

Продукция, плоды и иные доходы, полученные нанимателем в результате использования нанятого имущества, являются его собственностью, если иное не предусмотрено законом или договором имущественного найма.

Условия временного владения и пользования определяются договором имущественного найма. Если договор заключен нанимателем для осуществления предпринимательской деятельности, то он предполагает получение им соответствующих доходов от использования нанятого имущества. Такой доход может быть получен также в других случаях, если это не запрещено договором. Как общее правило, полученный таким образом доход, в т. ч. продукция, плоды, является собственностью нанимателя. Вместе с тем, законом или договором имущественного найма могут предусматриваться иные условия относительно принадлежности доходов, получаемых от использования нанятого имущества. В частности, на основании статьи 177 ГК собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении унитарного предприятия.

Статья 537. Объекты имущественного найма

В имущественный наем могут быть переданы земельные участки, участки недр и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения,

оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Законодательством могут быть установлены виды (группы) предприятий и виды имущества, сдача которых в имущественный наем не допускается или ограничивается.

По определению договора имущественного найма имущество передается во временное владение и пользование или только в пользование, и соответственно, по истечении срока найма имущество подлежит возврату. Исходя из этого, закон относит к объектам имущественного найма непотребляемые вещи, т. е. вещи, предназначенные для неоднократного использования, сохраняющие при этом свой первоначальный вид в течение длительного времени и изнашивающиеся постепенно (см. комментарий к статье 89 ГК).

В комментируемой статье приведен примерный перечень объектов имущественного найма. Это, в частности, земельные участки, участки недр, предприятия, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства. Следовательно, объектом имущественного найма может быть как недвижимое, так и движимое имущество. Однако, законодательством может быть запрещен или ограничен наем отдельных видов имущества. К такому имуществу, прежде всего, относятся объекты, изъятые из оборота, или объекты, ограниченно оборотоспособные (см. комментарий к статье 82 ГК). Например, природные ресурсы предоставляются юридическим и физическим лицам в порядке специального природопользования на основании специальных разрешений для осуществления производственной и иной деятельности (статья 6 Закон «Об охране природы»).

Статья 538. Наймодатель

Право сдачи имущества в наем принадлежит его собственнику. Наймодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в наем.

Право полного распоряжения имуществом принадлежит его собственнику. Поэтому право сдачи имущества в наем, в первую очередь, принадлежит его собственнику — физическому или юридическому лицу (включая иностранное).

На основании статей 79, 214 и 215 ГК от имени государства в отношениях по имущественному найму участвуют органы государственной власти и управления и иные специально уполномоченные ими органы.

Постановлением Кабинета Министров от 08.04.2009 г. № 102 «О мерах по совершенствованию порядка передачи в аренду государственного имущества» при Госкомимуществе Республики Каракалпакстан, территориальных управлениях Госкомимуществе Республики Узбекистан в областях и г.Ташкенте созданы центры аренды государственного имущества в форме государственных унитарных предприятий. Государственное имущество предоставляется в аренду юридическим и физическим лицам через указанные центры, т. е. они являются арендодателями государственного имущества, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. К таким случаям, в частности, отнесено предоставление в аренду жилых помещений, земельных участков, участков недр, имущества театрально-зрелищных предприятий.

Согласно статьи 24 Земельного кодекса, земельный участок на договорной основе в аренду предоставляют: гражданам и юридическим лицам Республики Узбекистан — хокимы районов и городов; предприятиям с иностранными инвестициями, международным объединениям и организациям, иностранным юридическим и физическим лицам — Кабинет Министров Республики Узбекистан.

Лицами, уполномоченными законом или собственником сдавать имущество в наем, могут быть, в частности, субъекты права хозяйственного ведения и права оперативного управления, т. е. унитарные предприятия, включая государственные, и учреждения. Унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, вправе сдавать в аренду закрепленное за ним движимое имущество самостоятельно, а недвижимое имущество только с согласия собственника (см. комментарий к статье 178 ГК). Государственное унитарное предприятие, основанное на праве оперативного управления, сдает

в аренду закрепленное за ним как движимое, так и недвижимое имущество только с согласия собственника имущества (см. комментарий к статье 179 ГК). Учреждение вправе самостоятельно сдавать в аренду имущество, приобретенное им на доходы, полученные от приносящей доходы деятельности в соответствии с учредительными документами учреждения (см. комментарий к статье 180 ГК).

Статья 539. Форма договора имущественного найма

Договор имущественного найма на срок более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо — независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Договор имущественного найма недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

Договор имущественного найма, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к нанимателю, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

1. Форма договора имущественного найма может быть устной и письменной, в т. ч. нотариальной. При этом к письменной форме законом могут предъявляться дополнительные требования, а также требования по государственной регистрации договора. В целом форма договора имущественного найма зависит от срока договора, состава его участников, вида нанимаемого имущества, вида имущественного найма, условия договора касательно последующей судьбы имущества.

Договор имущественного найма в устной форме может быть заключен только между физическими лицами и то на срок не более одного года. При этом сумма сделки не имеет значения. Однако, если для договоров имущественного найма отдельных видов имущества законом установлена письменная форма, то устная форма договора имущественного найма между физическими лицами недопустима независимо от его срока.

Рассмотрим более подробно договоры имущественного найма, требующие письменной формы.

Договор имущественного найма между юридическими лицами или между юридическим и физическим лицами должен быть заключен в письменной форме.

Договор имущественного найма на срок более одного года независимо от состава его участников должен совершаться в письменной форме.

Договор имущественного найма недвижимого имущества независимо от состава его участников заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

Если договор имущественного найма в соответствии со статьей 556 ГК предусматривает переход в последующем права собственности на это имущество к нанимателю, то он должен быть заключен в форме, требуемой для договора купли-продажи такого имущества. Так, для договора продажи недвижимости предусмотрена письменная форма, причем в виде одного документа, подписанного сторонами (статья 480 ГК). Следовательно, письменная форма путем обмена документами посредством почтовой, телефонной или иной связи (часть 4 статьи 366 ГК) в этом случае недопустима.

2. Требования к форме договора имущественного найма, в том числе дополнительные, предусмотрены также в соответствующих статьях Гражданского кодекса.

Например, договор проката заключается в письменной форме (статья 558 ГК).

Договор аренды транспортного средства должен быть заключен в письменной форме. При этом договор аренды транспортного средства, подлежащего государственной регистрации, должен быть нотариально удостоверен (статья 565 ГК).

Договор аренды здания или сооружения, заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, а если срок договора составляет не менее одного года, то он подлежит также и государственной регистрации (статья 574 ГК).

Договор аренды предприятия заключается также в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации (статья 580 ГК).

Статья 540. Срок договора имущественного найма

Договор имущественного найма заключается на срок, определенный договором.

Если срок имущественного найма в договоре не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок. При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, письменно предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при найме недвижимого имущества — за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора имущественного найма, заключенного на неопределенный срок.

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов имущественного найма, а также для найма отдельных видов имущества. В этих случаях если срок найма в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор найма такого имущества, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

1. Поскольку по договору имущественного найма имущество предоставляется нанимателю во временное владение и пользование или в пользование, то срок договора является одним из условий договора имущественного найма. По общему правилу, договор имущественного найма заключается на срок, определяемый по соглашению сторон. В то же время, закон не относит срок найма к числу существенных условий договора. Поэтому договор может быть заключен и без определения срока его действия.

Следует отметить, что согласно Положению о порядке предоставления в аренду государственного имущества, утвержденному постановлением Кабинета Министров от 08.04.2009 г. № 102, максимальный срок аренды государственного имущества, как правило, составляет пять лет.

2. Если договор имущественного найма заключен без указания его срока, то он считается заключенным на неопределенный срок. Это дает каждой из сторон право отказаться от договора в любое время, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при найме недвижимого имущества — за три месяца. Указанные сроки носят диспозитивный характер, т. е. законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения.

3. Для отдельных видов имущественного найма и найма отдельных видов имущества законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора. Например, согласно статье 559 ГК, договор проката может быть заключен на срок до одного года. В соответствии со статьей 11 Закона «О фермерском хозяйстве» максимальный срок, на который земельный участок предоставляется в аренду, составляет до пятидесяти лет.

Если законом установлен максимальный (предельный) срок и при этом срок найма договором не определен, то он действует до истечения установленного законом максимального срока при условии, что до этого срока ни одна из сторон не заявит о своем отказе от договора. Если же договор заключен на срок, превышающий установленный законом максимальный срок, то это не влечет недействительность договора. В таком случае договор считается заключенным на установленный максимальный срок.

Статья 541. Предоставление имущества нанимателю

Наймодатель обязан предоставить нанимателю имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества.

Подготовка имущества к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью наймодателя и осуществляется за его счет.

Имущество сдается в наем вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т. п.), если иное не предусмотрено договором. Если такие принадлежности и документы переданы

не были, и без них наниматель не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему наймодателем таких принадлежностей и документов или расторжения договора, а также возмещения убытков.

Если наймодатель не предоставил нанимателю сданное в наем имущество в указанный в договоре срок, а если в договоре такой срок не указан, — в разумный срок, наниматель вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 331 настоящего Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков причиненных его неисполнением.

1. Комментируемая статья устанавливает требования к наймодателю по предоставлению имущества и состоянию этого имущества.

Состояние имущества должно соответствовать условиям договора и назначению имущества. В данном случае речь идет о технической характеристике (качестве) и целевом предназначении имущества. Например, наймодатель не вправе предоставить нанимателю оборудование, мощность которого ниже, чем предусмотрено в договоре имущественного найма. Или же, не может быть предоставлено в аренду для производственных целей жилое помещение.

2. При сдаче имущества в наем, как правило, вместе с ним предоставляются все его принадлежности и соответствующая документация к нему. Например, при аренде автотранспортного средства вместе с ним арендатору предоставляются инструменты по текущему техническому обслуживанию автомобиля (домкрат, набор ключей и т. п.). При имущественном найме стиральной машины к ней прилагается инструкция по ее эксплуатации. В то же время, стороны в договоре могут предусмотреть условие, согласно которому имущество сдается в наем без его принадлежностей и относящихся к нему документов.

Нарушение наймодателем требования по передаче нанимателю принадлежностей и документов к имуществу при условии, что без

них наниматель не может пользоваться имуществом, влечет для наймодателя неблагоприятные последствия. Например, арендодатель, предоставив в аренду автомобиль для пользования в коммерческих целях, не передал арендатору регистрационное удостоверение автомобиля. Очевидно, без этого документа арендатор не может пользоваться автомобилем, соответственно, получать доходы, на которые рассчитывал, заключая договор аренды. В таком случае нанимателю дается право по своему выбору требовать, в т. ч. в судебном порядке, либо предоставления ему указанных принадлежностей и документов, либо расторжения договора. Кроме того, он вправе требовать возмещения причиненных ему убытков (см. комментарий к статье 14 ГК).

3. Неблагоприятные последствия для наймодателя наступают также при нарушении им срока предоставления нанимателю сданного в наем имущества. Имущество должно быть предоставлено нанимателю в предусмотренный договором срок, а если договор не содержит условия о сроке, — в разумный, т. е. реально выполнимый при конкретных обстоятельствах срок.

Если имущество не предоставлено в указанный срок, то наниматель вправе по своему усмотрению либо потребовать от наймодателя это имущество по правилам статьи 331 ГК (см. комментарий), либо потребовать расторжения договора. И в том, и в другом случае наниматель вправе также потребовать в судебном порядке возмещения причиненных ему убытков.

Статья 542. Ответственность наймодателя за недостатки сданного в наем имущества

Наймодатель отвечает за недостатки сданного в наем имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках. При обнаружении таких недостатков наниматель вправе по своему выбору потребовать:

от наймодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения платы за пользование

имуществом, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

непосредственно удержать сумму понесенных им расходов по устранению данных недостатков из платы за пользование имуществом, предварительно уведомив об этом наймодателя;

потребовать досрочного расторжения договора.

Наймодатель, извещенный о требованиях нанимателя или о его намерении устранить недостатки имущества за счет наймодателя, может без промедления произвести замену предоставленного в наем имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

Если удовлетворение требований нанимателя или удержание им расходов по устранению недостатков из платы за пользование имуществом не покрывает причиненных нанимателю убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

Наймодатель не отвечает за те недостатки сданного в наем имущества, которые были им оговорены при заключении договора или были заранее известны нанимателю либо должны были быть обнаружены им во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в наем.

1. Как указывается в предыдущей статье, наймодатель обязан предоставить нанимателю имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества. В связи с этим комментируемая статья возлагает ответственность за недостатки сданного в наем имущества в основном на наймодателя, если они препятствуют или хотя бы затрудняют пользование имуществом в соответствии с условиями договора. При этом наймодатель несет ответственность, даже если во время заключения договора он не знал о недостатках, т. е. они являются скрытыми.

2. При обнаружении таких недостатков нанимателю предоставлено право выбора мер, направленных на защиту его интересов. Так, он вправе потребовать от наймодателя:

- а) безвозмездного устранения недостатков имущества;
- б) соразмерного уменьшения размера платы за пользование имуществом;
- в) возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества, осуществленное собственными силами. При этом он может удержать сумму указанных расходов из платы за пользование имуществом, однако, он должен предварительно об этом уведомить наймодателя;
- г) досрочного расторжения договора имущественного найма (см. комментарий к статье 382 ГК).

2. Закон также предоставляет право выбора наймодателю, который получил извещение о требованиях нанимателя или о его намерении устранить недостатки имущества за счет наймодателя. Так, он вправе:

- а) незамедлительно произвести замену предоставленного в наем имущества другим аналогичным имуществом, которое должно быть в надлежащем состоянии;
- б) безвозмездно устранить недостатки имущества.

Вполне возможно, что удовлетворение требований нанимателя или удержание им расходов по устранению недостатков из платы за пользование имуществом не покроет причиненных ему убытков в полном объеме. В таком случае наймодатель, как нарушивший договорные обязательства, обязан по требованию нанимателя возместить непокрытую часть убытков.

3. Только в нижеследующих случаях наймодатель освобождается от ответственности за недостатки сданного в наем имущества:

- а) если недостатки были им оговорены при заключении договора, т. е. они считаются соответствующими условиям договора;
- б) если недостатки были заранее известны нанимателю, т. е. он сознательно принял имущество с недостатками;
- в) если недостатки должны были быть обнаружены нанимателем во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении или передаче имущества в наем. Речь в данном случае идет о явных, не скрытых недостатках, для выявления которых достаточно обычной внимательной проверки или осмотра получаемых в наем вещей.

Таким образом, положения части 7 (заключительной) комментируемой статьи, с одной стороны, побуждают нанимателя быть добросовестным и осмотрительным при заключении и реализации договора и, с другой стороны, защищают наймодателя от необоснованных претензий недобросовестного нанимателя.

Статья 543. Права третьих лиц на сдаваемое в наем имущество

Передача имущества в наем не является основанием для прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество.

При заключении договора наймодатель обязан предупредить нанимателя о всех правах третьих лиц на сдаваемое в наем имущество (сервитуте, праве залога и т. п.). Неисполнение наймодателем этой обязанности дает нанимателю право требовать уменьшения платы за пользование имуществом либо расторжения договора и возмещения убытков.

Наличие в силу закона или договора прав других лиц на имущество, в частности, права залога, сервитута, не лишает собственника имущества права им распоряжаться, в т. ч. сдавать его в наем (см. комментарии к статьям 173, 277 ГК). В то же время, передача имущества в наем не должна нарушать прав указанных третьих лиц на это имущество (статья 9 ГК). В связи с этим при передаче имущества в наем права третьих лиц на это имущество сохраняются в полном объеме. Например, залогодержатель может в установленном порядке обратиться за взысканием на заложенное имущество, даже если оно после заключения договора залога передано собственником в наем.

Обременение сдаваемого в наем имущества правами третьих лиц, естественно, может не отвечать интересам нанимателя. В связи с этим закон обязывает наймодателя при заключении договора предупредить нанимателя о всех правах третьих лиц на указанное имущество. Такое предупреждение целесообразно делать путем включения в текст договора имущественного найма соответствующих сведений. В случае, если наниматель не был предупрежден о правах третьих лиц, он может потребовать от наймодателя уменьшения размера платы

за пользование имуществом или же расторжения договора с возмещением причиненных убытков.

Статья 544. Плата за пользование имуществом

Наниматель обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом.

Порядок, условия и сроки внесения платы за пользование имуществом определяются договором имущественного найма. В случаях, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при найме аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Плата за пользование имуществом устанавливается за все нанятое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

установленной доли полученных в результате использования нанятого имущества продукции, плодов или доходов;

предоставления нанимателем определенных услуг;

передачи нанимателем наймодателю обусловленной договором вещи в собственность или в наем;

возложения на нанимателя обусловленных договором затрат по улучшению нанятого имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре имущественного найма сочетание форм платы за пользование имуществом, указанных в части третьей настоящей статьи, или иные формы оплаты.

Если иное не предусмотрено договором имущественного найма размеры платы за пользование имуществом могут изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законодательством могут быть предусмотрены иные минимальные сроки для пересмотра размера платы для отдельных видов имущественного найма, а также для найма отдельных видов имущества.

Если законодательством не предусмотрено иное, наниматель вправе потребовать соответственного уменьшения платы за пользование имуществом, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором, или состояние имущества существенно ухудшились.

Если иное не предусмотрено договором, в случае существенного нарушения нанимателем сроков внесения платы за пользование имуществом наймодатель вправе потребовать от него досрочного внесения платы в установленный наймодателем срок. При этом наймодатель не вправе требовать досрочного внесения платы за пользование имуществом более чем за два срока подряд.

1. Одной из основных обязанностей нанимателя является своевременное внесение платы за пользование имуществом, поскольку договор имущественного найма — возмездный договор.

Порядок, условия и сроки внесения платы за пользование имуществом стороны по своему усмотрению определяют в договоре имущественного найма. В силу статьи 354 ГК содержание соответствующего условия может быть предписано законодательством, как императивная норма. В частности, постановлением Кабинета Министров от 08.04.2009 г. № 102 «О мерах по совершению порядка передачи в аренду государственного имущества» установлено, что минимальные ставки арендной платы за пользование недвижимым государственным имуществом, с определением соответствующих коэффициентов, ежегодно до 31 декабря года утверждаются Советом Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятами областей и г. Ташкента на основе расчетов минимальных ставок аренды, представленных Госкомимуществом и согласованных с Министерством финансов и Министерством экономики Республики Узбекистан. Для других видов имущества ставка арендной платы не может быть ниже:

30 процентов от восстановительной стоимости имущества — если срок фактического использования сдаваемого в аренду имущества не превышает или равен сроку его полезного использования, или срок фактического использования не может быть определен;

20 процентов от восстановительной стоимости имущества — если срок фактического использования сдаваемого в аренду имущества превышает срок его полезного использования.

Вместе с тем, закон не относит условия, связанные с платой за пользование имуществом, к существенным условиям договора имущественного найма, за исключением договора аренды здания или сооружения (см. комментарий к статье 577 ГК). В связи с этим, если договором не определены порядок, условия и сроки внесения платы за пользование имуществом, то они в каждом конкретном случае определяются применительно к аналогичному имуществу при сравнимых обстоятельствах.

2. Комментируемая статья предусматривает различные виды и формы оплаты пользования имуществом, которые могут сочетаться. Они не являются исчерпывающими, т. е. стороны по своему усмотрению могут предусмотреть в договоре иные виды и формы оплаты.

Плата за пользование имуществом может устанавливаться как за все нанятое имущество в целом, так и отдельно по каждой из его частей. Последнее относится к делимым и сложным вещам (см. комментарии к статьям 88 и 91 ГК).

Денежные платежи на практике являются наиболее распространенной формой платы и, как правило, вносятся периодически или единовременно. При этом также возможны различные варианты. Например, арендная плата по договорам аренды государственного имущества вносится равными периодическими (ежеквартальными, ежемесячными и др.) платежами. Оплата производится в форме стопроцентной предоплаты за каждый следующий период (квартал, месяц и др.). В случае, если арендатор осуществляет восстановление или капитальный ремонт государственного имущества, переданного в аренду, понесенные им затраты покрываются за счет снижения суммы арендной платы (пункт 23 Положения о порядке предоставления в аренду государственного имущества, утвержденного вышеупомянутым постановлением Правительства).

Возложение на нанимателя обусловленных договором затрат по улучшению нанятого имущества, в частности, позволяет наймодателю произвести за счет нанимателя капитальный ремонт здания, помещения.

3. Размеры платы за пользование имуществом могут пересматриваться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Данный минимальный срок для пересмотра размера платы не применяется, если законодательством установлены иные минимальные сроки для отдельных видов имущественного найма или для найма отдельных видов имущества.

В целом, предусмотренные в комментируемой статье нормы относительно пересмотра размера платы за пользование имуществом носят диспозитивный характер. Т. е. они применяются, только если иные условия не предусмотрены договором имущественного найма.

4. Так же, как и в статье 542 ГК, устанавливающей ответственность наймодателя за недостатки сданного в наем имущества, в комментируемой статье предусматривается право нанимателя требовать уменьшения платы за пользование имуществом. В данном случае такое право возникает у нанимателя, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, (в частности, случайные обстоятельства, обстоятельства непреодолимой силы) условия пользования или состояние имущества существенно ухудшились. При этом уменьшение платы должно быть соразмерным степени ухудшения условий пользования и состояния имущества. Указанные правила являются диспозитивной нормой, т. е. применяются, если иные правила не установлены законодательством.

5. Комментируемая статья содержит еще одну диспозитивную норму, направленную на обеспечение своевременности внесения нанимателем платы за пользование имуществом. К существенному нарушению нанимателем сроков внесения платы следует отнести систематическую, т. е. более одного раза, либо длительную задержку внесения платы. Наниматель может требовать досрочного внесения платы не более, чем за два срока подряд. Однако, эти положения применяются постольку, поскольку иные условия не предусмотрены договором.

Необходимо отметить, что, если наниматель более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит плату за пользование имуществом, наймодатель может в судебном порядке потребовать досрочного расторжения договора имущественного найма (см. комментарий к статье 551 ГК).

Статья 545. Пользование нанятым имуществом

Наниматель обязан пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора, а если такие условия в договоре не определены, — в соответствии с назначением имущества.

Если наниматель пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора или назначением имущества, несмотря на письменное предупреждение наймодателя, последний имеет право потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков.

1. Пользование имуществом определяет основное содержание договора имущественного найма (см. комментарий к статье 535 ГК). Поэтому закон предъявляет к нанимателю требование в части пользования нанятым имуществом, что направлено на обеспечение сохранности имущества и защищает интересы наймодателя. Пользование нанятым имуществом должно осуществляться в соответствии с договором. Так, при предоставлении земельных участков фермерское хозяйство в соответствии с договором аренды земельного участка берет на себя обязательство обеспечить урожайность сельскохозяйственных культур (в среднегодовом исчислении за три года) не ниже кадастровой оценки земли (статья 5 Закон «О фермерском хозяйстве»).

Если же договором не предусмотрены условия касательно порядка пользования нанятым имуществом, наниматель обязан пользоваться имуществом в соответствии с его назначением. В качестве примеров пользования имуществом не по назначению можно привести пользование помещением, предоставленным для офиса, в целях проживания или складских либо производственных целях и т. п.

2. Нарушение нанимателем вышеуказанных обязанностей является основанием для досрочного расторжения договора имущественного найма по требованию наймодателя с возмещением причиненных убытков. При этом до предъявления требования о расторжении договора наймодатель должен в письменной форме предупредить нанимателя. Представляется, что такое предупреждение должно содержать требование об устранении нарушения нанимателем порядка пользования

имуществом, разумный для этого срок и намерение наймодателя досрочно расторгнуть договор с возмещением убытков в случае невыполнения нанимателем указанного требования.

Статья 546. Распоряжение нанятым имуществом

Наниматель вправе с согласия наймодателя сдавать нанятое имущество в поднаем (субаренду), передавать свои права и обязанности по договору имущественного найма другому лицу (перенаем), предоставлять нанятое имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать эти права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный фонд (капитал) хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законодательством. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед наймодателем остается наниматель. Договор о передаче имущества другим лицам не может быть заключен на срок, превышающий срок действия договора найма.

К договору поднайма применяются правила о договоре имущественного найма, если иное не установлено законодательством.

В целях защиты интересов наймодателя закон ограничивает нанимателя в праве распоряжения нанятым имуществом. Данное ограничение выражается в том, что наниматель осуществляет отдельные действия в отношении нанятого имущества лишь с согласия наймодателя.

К числу указанных действий комментируемая статья относит:

1) сдачу нанятого имущества в поднаем (субаренду). Договор поднайма, по сути является договором имущественного найма, в котором наниматель выступает в качестве наймодателя, а поднаниматель — в качестве нанимателя. К договору поднайма применяются правила о договоре имущественного найма, если иное не установлено законодательством;

2) передача своих прав и обязанностей по договору имущественного найма другому лицу (перенаем). При перенаеме происходит

замена нанимателя, в результате чего первоначальный наниматель выбывает из обязательства, утрачивая свои права и обязанности, но оставляя вместо себя новое лицо (см. комментарий к статье 241 ГК). Между наймодателем и новым нанимателем возникает другое обязательство по имущественному найму того же имущества на прежних условиях;

3) предоставление нанятого имущества в безвозмездное пользование. В данном случае наниматель выступает ссудодателем по договору безвозмездного пользования (статья 617 ГК);

4) передача прав нанимателя в залог. Согласно статьи 267 ГК, предмет залога может быть всякое имущество, в т. ч. вещи и имущественные права (см. комментарий к указанной статье);

5) внесение прав нанимателя в качестве вклада в уставный фонд (капитал) хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. В соответствии со статьей 58 ГК вкладом в имущество хозяйственного товарищества или общества могут быть деньги, ценные бумаги, другие вещи или имущественные права либо иные отчуждаемые права, имеющие денежную оценку.

Вместе с тем, законодательством могут быть установлены иные правила касательно распоряжения нанятым имуществом, как ограничивающие, так и расширяющие правомочия нанимателя. В частности, статья 563 ГК запрещает сдачу в поднаем имущества, предоставленного нанимателю по договору проката, статья 13 Закона «О фермерском хозяйстве» запрещает передачу в субаренду земельных участков, предоставленных фермерскому хозяйству. Напротив, статья 583 ГК допускает субаренду материальных ценностей, входящих в состав имущества арендованного предприятия (см. комментарий к указанной статье).

Независимо от того, с согласия или без согласия наймодателя наниматель осуществил соответствующие действия в отношении нанятого имущества, ответственным по договору имущественного найма перед наймодателем остается наниматель. При этом договоры о передаче имущества другим лицам, как производные от договора имущественного найма, не могут быть заключены на срок, превышающий срок действия договора имущественного найма.

Статья 547. Обязанности наймодателя по содержанию нанятого имущества

Наймодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в наем имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

Наймодатель обязан производить за свой счет ремонт, вызываемый неотложной необходимостью, возникшей в силу обстоятельств, за которые наниматель не отвечает.

Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором имущественного найма, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью — в разумный срок.

Нарушение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дает нанимателю право по своему выбору:

произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызываемый неотложной необходимостью, и взыскать с наймодателя стоимость ремонта или, зачесть ее в счет платы за пользование имуществом;

потребовать соответственного уменьшения платы;

потребовать досрочного расторжения договора и возмещения убытков.

1. Статьей 174 ГК установлено, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Исходя из этого, комментируемая и следующая статьи предусматривают распределение между наймодателем и нанимателем обязанностей по содержанию нанятого имущества. При этом учитывается временный характер владения и пользования имуществом.

По общему правилу, обязанность капитального ремонта лежит на наймодателе, т. е. он за свой счет должен его производить. Капитальный ремонт должен производиться в сроки, установленные договором, а если срок не определен договором, то в разумные сроки, т. е. сроки, позволяющие поддерживать имущество в состоянии, пригодном для использования его по назначению. Вместе с тем, законодательством

или договором эта обязанность может быть возложена на нанимателя, соответственно, в таком случае он будет нести все расходы. Например, статья 568 ГК допускает возложение капитального ремонта арендованного транспортного средства на арендатора.

Комментируемой статьей установлена императивная норма, обязывающая наймодателя производить за свой счет капитальный ремонт, если он вызван неотложной необходимостью, возникшей в силу обстоятельств, за которые наниматель не отвечает. Например, арендодатель обязан произвести капитальный ремонт предоставленного им в аренду офисного помещения, если оно получило значительное повреждение в результате затопления с верхнего этажа. Такой ремонт должен быть произведен в разумный срок, который в данном случае означает без промедления.

Если во время капитального ремонта наниматель не пользовался имуществом, то наймодатель не вправе требовать внесения платы за пользование имуществом.

2. Законом предусмотрены последствия невыполнения наймодателем лежащих на нем обязанностей по производству капитального ремонта. Наниматель имеет право выбора мер в отношении наймодателя. Они аналогичны мерам, предусмотренным за недостатки сданного в наем имущества (статья 542 ГК). Таким образом, наниматель вправе:

- произвести капитальный ремонт и взыскать с наймодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет платы за пользование имуществом;
- потребовать соответственного уменьшения платы. Т. е. наймодатель продолжает пользоваться имуществом без капитального ремонта, что влечет ухудшение качества (состояния) имущества;
- потребовать в судебном порядке досрочного расторжения договора и возмещения причиненных убытков (см. комментарии к статьям 324 и 382 ГК).

Статья 548. Обязанности нанимателя по содержанию нанятого имущества

Наниматель обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы

по содержанию имущества, если иное не установлено законом или договором.

Комментируемая статья направлена на обеспечение надлежащего содержания нанятого имущества. Она в отличие от предыдущей статьи устанавливает обязанности нанимателя. При этом нормы этой статьи носят диспозитивный характер, т. е. они применяются, если иные положения не предусмотрены законом или договором.

По общему правилу, на нанимателе лежит обязанность поддерживать имущество в исправном состоянии, т. е. не допускать ухудшения нанятого имущества. В этих целях наниматель должен обеспечивать выполнение всех требований касательно порядка пользования имуществом и его хранения, предусмотренных нормативными документами и заключенными договорами. Наниматель также обязан производить за свой счет текущий ремонт, т. е. ремонт, направленный на предупреждение преждевременного износа и выхода из строя нанятого имущества. Кроме того, наниматель несет расходы по содержанию имущества, т. е. это расходы на уборку нанятого помещения, озеленение дома, страхование имущества, оплату коммунальных услуг и т. д.

Как было сказано выше, нормы комментируемой статьи являются диспозитивными. В соответствующих статьях Кодекса содержатся иные положения касательно обязанности по текущему ремонту. Так, согласно статье 563 ГК, текущий ремонт имущества, сданного в наем по договору проката, является обязанностью наймодателя. Или же, в соответствии со статьей 566 ГК арендодатель обязан поддерживать сданное в аренду транспортное средство в надлежащем состоянии, включая осуществление текущего ремонта.

Статья 549. Сохранение договора имущественного найма в силе при изменении сторон

Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в наем имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора имущественного найма.

В случае смерти гражданина, являющегося нанимателем недвижимого имущества, его права и обязанности по договору найма этого имущества переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное. Наймодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами нанимателя.

1. Сдача имущества в наем не ограничивает право его собственника по распоряжению этим имуществом. При этом, согласно статье 9 ГК, осуществление гражданских прав не должно нарушать прав и охраняемых законом интересов других лиц. Исходя из этого, комментируемая статья направлена на защиту прав и законных интересов нанимателя при переходе права собственности на сданное в наем имущество к другому лицу. Такой переход права собственности не влечет изменения или расторжения договора имущественного найма. Данное правило действует также при переходе других вещных прав лиц, не являющихся собственниками (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения земельным участком) (см. комментарий к статье 538 ГК).

2. Если объектом имущественного найма является недвижимость и ее нанимателем — гражданин, то в случае смерти нанимателя его права и обязанности по договору найма входят в состав наследства (см. комментарий к статье 1113 ГК). Это является диспозитивной нормой, т. е. применяется постольку, поскольку законом или договором не предусмотрено иное. Наследник нанимателя вправе как принять права и обязанности по договору найма, так и отказаться от них (см. комментарии к статьям 1145 и 1147 ГК). Кроме того, он, как недостойный наследник, может быть устранен от наследства, включая права и обязанности по договору имущественного найма (см. комментарий к статье 1119 ГК).

Таким образом, наймодатель не вправе требовать от наследников нанимателя недвижимого имущества продолжения действия договора имущественного найма. Напротив, наймодатель не вправе отказать наследнику, принявшему все права и обязанности нанимателя

по договору, во вступлении в договор на оставшийся срок его действия. Из этого имеется одно исключение — наймодатель вправе отказать наследнику, если заключение договора имущественного найма было обусловлено личными качествами нанимателя, например, наниматель объекта недвижимости являлся художником и в качестве платы за пользование недвижимостью обязался написать для наймодателя определенную картину.

Статья 550. Прекращение договора поднайма при досрочном прекращении договора имущественного найма

Если иное не предусмотрено договором имущественного найма, досрочное прекращение договора имущественного найма влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора поднайма. Поднанимателем в этом случае может быть заключен договор найма имущества, находившегося в его пользовании в соответствии с договором поднайма, в пределах оставшегося срока поднайма на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора имущественного найма.

Если договор имущественного найма по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, признается недействительным, недействительными признаются и заключенные в соответствии с ним договоры поднайма.

1. Договор поднайма по своему содержанию является производным от договора имущественного найма. В частности, он не может быть заключен на срок, превышающий срок действия договора найма (см. комментарий к статье 546 ГК). Исходя из этого, комментируемой статьей установлена диспозитивная норма, согласно которой, досрочное прекращение договора имущественного найма влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора поднайма. Вместе с тем, досрочное прекращение договора имущественного найма не означает, что не учитываются интересы поднанимателя, поскольку договор поднайма все же заключается с согласия наймодателя. Поэтому, хотя договор поднайма прекращается, поднаниматель получает право

требовать от наймодателя по основному договору имущественного найма заключения с ним самостоятельного договора имущественного найма на имущество, находившееся в его пользовании на условиях поднайма, в пределах оставшегося срока поднайма.

2. Также исходя из производности договора поднайма от договора имущественного найма, признание недействительным договора имущественного найма влечет признание недействительными и договора поднайма. Это связано и с тем, что в силу статьи 114 ГК недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью. Договор поднайма считается недействительным с момента его заключения.

Статья 551. Досрочное расторжение договора имущественного найма по требованию наймодателя

По требованию наймодателя договор имущественного найма может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда наниматель:

пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями, несмотря на письменное предупреждение наймодателя; существенно ухудшает имущество;

более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит плату за пользование имуществом;

не производит капитального ремонта имущества в установленные договором сроки, а при отсутствии их в договоре — в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законодательством или договором производство капитального ремонта является обязанностью нанимателя.

Договором имущественного найма могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию наймодателя в соответствии с частью второй статьи 382 настоящего Кодекса.

Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после письменного предупреждения нанимателя и предоставления ему возможности исполнения своего обязательства.

1. Частью 2 статьи 382 ГК установлено, что существенное нарушение договора одной стороной является основанием для расторжения договора в судебном порядке по требованию другой стороны.

В статьях 551 и 552 ГК предусмотрены основания, по которым одна из сторон договора имущественного найма может требовать досрочного расторжения договора.

Наймодатель может требовать в судебном порядке досрочного расторжения договора в следующих случаях нарушения нанимателем своих обязанностей:

1) пользование нанятым имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями (см. комментарий к статье 545 ГК);

2) существенное ухудшение имущества, что является, в частности, следствием нарушения обязанности по содержанию нанятого имущества (см. комментарий к статье 548 ГК);

3) невнесение платы за пользование нанятым имуществом более двух раз подряд. Данная мера может быть принята наймодателем как в случае неэффективности меры, принятой в соответствии с частью 7 статьи 544 ГК, так и напрямую, без принятия указанной меры;

4) нарушение обязанности по производству капитального ремонта нанятого имущества. Данная обязанность на нанимателя может быть возложена только в случаях, предусмотренных законодательством или договором (см. комментарий к статье 547 ГК).

Указанные выше четыре основания императивны, в связи с чем не могут быть изменены соглашением сторон. При этом стороны могут предусмотреть в договоре имущественного найма дополнительные основания досрочного расторжения договора.

Наличие одного основания достаточно для предъявления требования о досрочном расторжении договора.

2. До обращения в суд с требованием о досрочном расторжении договора наймодатель должен направить нанимателю письменное предупреждение о необходимости исполнения им своего обязательства в разумный срок. Причем срок для устранения допущенных нанимателем нарушений должен истечь к моменту обращения в суд. В противном случае наниматель будет лишен возможности устранить указанные

нарушения, что является основанием для отказа судом в принятии иска к рассмотрению.

Статья 552. Досрочное расторжение договора имущественного найма по требованию нанимателя

По требованию нанимателя договор имущественного найма может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

наймодатель не предоставляет имущество в пользование нанимателю либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

переданное нанимателю имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены наймодателем при заключении договора, не были заранее известны нанимателю и не могли быть обнаружены им во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

наймодатель не производит в установленные договором сроки, а при отсутствии их в договоре — в разумные сроки лежащего на его обязанности капитального ремонта имущества;

имущество в силу обстоятельств, за которые наниматель не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для пользования.

Договором имущественного найма могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию нанимателя в соответствии с частью второй статьи 382 настоящего Кодекса.

1. Наниматель может требовать в судебном порядке досрочного расторжения договора имущественного найма в следующих случаях, в основном связанных с нарушением наймодателем своих обязанностей:

1) непредоставление имущества в пользование нанимателю либо создание препятствий пользованию имуществом (см. комментарий к статье 541 ГК);

2) выявление в предоставленном нанимателю имуществе недостатков, которые препятствуют пользованию им и за которые наниматель не несет ответственность (см. комментарий к статье 542 ГК);

3) нарушение обязанности по производству капитального ремонта имущества (см. комментарий к статье 547 ГК);

4) наличие непригодности нанятого имущества для пользования в силу обстоятельств, за которые наниматель не отвечает. В данном случае речь может идти о непригодности, наступившей в силу случайных обстоятельств или обстоятельств непреодолимой силы, хотя непригодность имущества может быть следствием непроведения наймодателем капитального ремонта.

Следует отметить, что неисполнение наймодателем обязанности по предупреждению нанимателя о всех правах третьих лиц на сдаваемое в наем имущество также является основанием для расторжения договора судом по требованию нанимателя (см. комментарий статьи 543 ГК).

Также как и в статье 551 ГК, все вышеуказанные основания являются императивными. Сторонами договора имущественного найма могут быть предусмотрены лишь дополнительные основания для досрочного расторжения договора по требованию нанимателя.

2. В отличие от статьи 551 ГК, наниматель не обязан направлять наймодателю письменное предупреждение или предоставлять ему возможности исполнения своего обязательства. Вместе с тем, в силу статьи 384 ГК наниматель должен принять меры по досудебному урегулированию вопроса о досрочном расторжении договора. Т. е. требование о расторжении договора имущественного найма может быть заявлено нанимателем в суд только после получения отказа наймодателя расторгнуть договора либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии — в тридцатидневный срок.

Статья 553. Преимущественное право нанимателя на заключение договора имущественного найма на новый срок

Если иное не предусмотрено законом или договором, наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет по истечении срока договора при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора имущественного найма на новый срок. Наниматель обязан

письменно уведомить наймодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре имущественного найма, а если в договоре такой срок не указан, — в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора имущественного найма на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если наймодатель отказал нанимателю в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор имущественного найма с другим лицом, наниматель вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор, либо только возмещения таких убытков.

Если наниматель продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора имущественного найма при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

1. Нормы комментируемой статьи направлены на обеспечение стабильности отношений по имущественному найму. При этом в достаточной степени обеспечиваются интересы обеих сторон договора.

Так, интересы нанимателя обеспечиваются тем, что он имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок.

Интересы же наймодателя обеспечиваются тем, что законом предусмотрены условия, при соблюдении которых наниматель может воспользоваться своим преимущественным правом. При несоблюдении этих условий наймодатель вправе заключить договор с другим лицом по своему усмотрению.

2. Преимущественное право нанимателя на заключение договора имущественного найма на новый срок может быть реализовано только при соблюдении им следующих условий:

1) надлежащее исполнение своих обязанностей по ранее заключенному договору. Это, в частности, своевременное внесение платы за пользование имуществом (статья 544 ГК), пользование имуществом

в соответствии с условиями договора (назначением имущества) (статья 545 ГК), поддержание имущества в исправном состоянии, производство текущего ремонта и несение расходов по содержанию имущества (статья 548 ГК). Допущение нанимателем нарушений своих обязанностей, в т. ч. предусмотренных статьей 551 ГК, лишает его преимущественного права;

2) готовность нанимателя заключить договор на условиях, равных (или не худших) тем, что предлагается другими лицами. Это может касаться размера платы за пользование имуществом (статья 544 ГК), осуществления капитального ремонта имущества (статья 547 ГК), судьбы отдельных улучшений имущества, произведенных нанимателем (статья 555 ГК) и др.;

3) письменное уведомление наймодателя о желании продолжить отношения по имущественному найму в срок, указанный в договоре, а если он в договоре не указан, — в разумный срок до окончания действия договора. Срок следует рассматривать разумным, если он позволяет заключить договор на новый срок.

Право нанимателя на возобновление договора имущественного найма на прежних условиях на неопределенный срок может быть реализовано при соблюдении следующих условий:

1) продолжение нанимателем пользования имуществом после истечения срока договора;

2) отсутствие возражений со стороны наймодателя против продолжения нанимателем пользования имуществом.

В соответствии со статьей 540 ГК каждая из сторон договора имущественного найма, заключенного на неопределенный срок, вправе в любое время отказаться от договора, письменно предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при найме недвижимого имущества — за три месяца.

3. Правило о преимущественном праве нанимателя на заключение договора имущественного найма на новый срок является диспозитивным, т. е. оно применяется, если иные положения не содержатся в законе или договоре. Так, например, указанное правило не применяется к договору проката (см. комментарий к статье 559 ГК), договору аренды транспортного средства (см. комментарий к статье 564 ГК).

Заключение договора имущественного найма на новый срок не лишает стороны права изменять его условия по своему усмотрению, что соответствует положениям статьи 354 ГК.

4. Если все вышеуказанные условия соблюдены нанимателем, то наймода­тель не вправе отказать нанимателю в заключении до­гово­ра имущественного найма на новый срок. Данное правило дей­ствует в течение года со дня истечения срока договора.

Если в течение указанного срока наймода­тель заключил договор имущественного найма этого же имущества не с первоначальным нанимателем, а с другим лицом, то для него могут наступить неблагоприятные последствия. Наниматель вправе обратиться в суд с иском о понуждении най­мо­дателя заключить договор имущественного найма на новый срок (см. комментарий к статье 354 ГК) и возмеще­нии причиненных убытков. Или же, наниматель может ограничить­ся лишь требованием о возмещении убытков, причиненных ему отказом най­мо­дателя заключить договора на новый срок.

Статья 554. Возврат имущества наймодателю

При прекращении договора имущественного найма наниматель обязан вернуть наймодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Если наниматель не возвратил нанятое имущество либо возвратил его несвоевременно, наймода­тель вправе потребовать в­не­сения платы за пользование имуществом за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных най­мо­дателю убытков, он может потребовать их возмещения.

В случае, когда за несвоевременный возврат нанятого имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором.

1. Договор имущественного найма может быть прекращен в связи с окончанием срока действия договора (статья 540 ГК) или досрочным

расторжением договора по соглашению сторон либо по решению суда (статьи 382, 383, 551, 552 ГК).

На нанимателя возложена обязанность пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора (назначением имущества), поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт (см. комментарии к статьям 545, 548 ГК).

Исходя из указанных обязанностей, при прекращении договора имущественного найма на нанимателя возлагается обязанность, направленная на обеспечение надлежащего состояния имущества. Это возврат наймодателю имущества в состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или состояния, которое обусловлено договором. В частности, договором может быть предусмотрено, что к моменту возврата имущества нанимателем должны быть произведены соответствующие улучшения имущества (см. комментарий к статье 555 ГК).

2. Неосуществление нанимателем возврата либо несвоевременный возврат имущества после прекращения договора имущественного найма нарушает интересы наймодателя. В связи с этим наймодателю предоставлено право потребовать внесения платы за пользование имуществом за все время нахождения имущества у нанимателя после прекращения договора имущественного найма.

В целях полной компенсации ущерба, причиненного вследствие просрочки со стороны нанимателя, наймодатель вправе потребовать возмещения убытков, в т. ч. упущенной выгоды, если они не покрываются платой за пользование имуществом за время просрочки. Указанные убытки могут быть вызваны также случайно наступившей во время просрочки гибелью нанятого имущества (см. комментарий к статье 337 ГК).

Договором имущественного найма может быть предусмотрена неустойка за несвоевременный возврат нанятого имущества (договорная неустойка), для взыскания которой не требуется доказывание наймодателем причинения ему ущерба. Комментируемой статьей установлена диспозитивная норма касательно взыскания с нанимателя убытков в полной сумме сверх договорной неустойки, т. е. неустойка носит карательную функцию (штрафная неустойка). Договором может

быть предусмотрено иное соотношение взыскания неустойки и убытков (см. комментарий к статье 325 ГК).

Статья 555. Улучшение нанятого имущества

Произведенные нанимателем отдельные улучшения имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором имущественного найма.

В случае, когда наниматель произвел за счет собственных средств и с согласия наймодателя улучшения нанятого имущества, неотделимые без вреда для имущества, наниматель после прекращения договора имеет право на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором.

Стоимость неотделимых улучшений нанятого имущества, произведенных нанимателем без согласия наймодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

Улучшения нанятого имущества, как отдельные, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью наймодателя.

1. В процессе владения и пользования нанятым имуществом наниматель вправе производить различные улучшения имущества, которые могут быть отдельными и неотделимыми. К отдельным следует отнести улучшения нанятого имущества, при отделении которых от имущества не наносится вред имуществу. Например, установка в нанятом помещении современной съемной аппаратуры. Остальные улучшения относятся к неотделимым, т. е. их отделение от имущества приводит к причинению вреда имуществу. Примером неотделимого улучшения может быть капитальный ремонт помещения, если его производство по законодательству или договору не являлось обязанностью нанимателя.

Улучшения имущества могут производиться как с согласия, так и без согласия наймодателя.

Судьба улучшений зависит от того, отделимы они или неотделимы, а также с согласия или без согласия наймодателя они произведены.

Отделимые улучшения имущества являются собственностью нанимателя. Данное правило может быть изменено договором имущественного найма.

2. Если неотделимые улучшения имущества произведены за счет средств нанимателя и с согласия наймодателя, то после прекращения договора стоимость этих улучшений подлежит возмещению со стороны наймодателя. Данное правило также является диспозитивным, т. е. договором может быть предусмотрено иное правило, в частности, освобождение наймодателя от обязанности возместить произведенные улучшения.

Иные последствия имеет место, если неотделимые улучшения произведены без согласия наймодателя. Стоимость таких улучшений не подлежит возмещению. Только закон может обязать наймодателя возместить стоимость неотделимых улучшений, произведенных без его согласия. Например, статьей 584 ГК установлено, что арендатор предприятия имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

3. Любое улучшение нанятого имущества, если оно произведено нанимателем за счет амортизационных отчислений от этого имущества, является собственностью наймодателя. При этом не имеет значения, производилось ли улучшение с согласия или без согласия наймодателя.

Амортизация представляет собой стоимостное выражение износа основных средств в виде систематического распределения и перенесения в себестоимость продукции (работ, услуг) или расходы периода исходя из назначения основных средств амортизируемой стоимости актива в течение срока полезной службы. Амортизационные отчисления производятся с месяца, следующего за вводом в эксплуатацию объекта. Суммы начисленной амортизации накапливаются на отдельном счете организации (см. Закон «О бухгалтерском учете», Национальный стандарт бухгалтерского учета Республики Узбекистан (НСБУ № 5) «Основные средства», рег. № 1299 от 20.01.2004 г.). Таким образом, суммы амортизационных отчислений являются собственностью наймодателя.

Статья 556. Выкуп нанятого имущества

В договоре имущественного найма может быть предусмотрено, что нанятое имущество переходит в собственность нанимателя по истечении срока имущественного найма или до его истечения при условии внесения нанимателем всей обусловленной договором выкупной цены.

Если условие о выкупе нанятого имущества не предусмотрено в договоре, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться о зачете ранее выплаченной платы за пользование имуществом в выкупную цену.

Законодательными актами могут быть установлены случаи зачисления выкупа нанятого имущества.

Выкуп нанятого имущества, т. е. его переход в собственность нанимателя, возможен, только если это предусмотрено договором. При этом выкуп может быть осуществлен как по истечении срока имущественного найма, так и до его истечения. Обязательным условием выкупа является внесение нанимателем обусловленной договором выкупной цены в полном объеме.

Условие о выкупе нанятого имущества может быть предусмотрено как в самом договоре имущественного найма, так и в дополнительном соглашении между наймодателем и нанимателем, т. е. в любом случае данный вопрос решается по усмотрению сторон. Если выкуп имущества осуществляется по дополнительному соглашению сторон, то они вправе договориться о зачете ранее выплаченной платы за пользование имуществом в выкупную цену.

Если законодательными актами установлен запрет выкупа нанятого имущества, то условие о выкупе не может быть включено в договор имущественного найма и по данному вопросу не может быть заключено дополнительное соглашение. Так, не подлежит выкупу государственное имущество, разгосударствление и приватизация которых запрещены Законом «О разгосударствлении и приватизации». Это, в частности, земля (за исключением случаев, предусмотренных законодательством), ее недра, внутренние воды, воздушный бассейн,

растительный и животный мир, предприятия и организации, осуществляющие производство, ремонт и реализацию охотничьего и спортивного огнестрельного оружия и боеприпасов, холодного оружия (кроме ножей сувенирных национальных видов), специализированные предприятия, осуществляющие транспортировку взрывоопасных и ядовитых веществ.

Статья 557. Особенности отдельных видов имущественного найма и найма отдельных видов имущества

К отдельным видам договора имущественного найма и договорам найма отдельных видов имущества (прокату, аренде транспортных средств, аренде предприятий, финансовой аренде и т. д.) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса.

Комментируемая статья определяет соотношение между общими и специальными нормами, регулирующими отношения по имущественному найму (аренде). Приоритет отдается специальным нормам, т. е. общие положения (статьи 535–536 ГК) применяются к отдельным видам договора имущественного найма и договорам отдельных видов имущества в случаях, если иное не установлено в правилах Кодекса о прокате (статьи 558–563), аренде транспортных средств (статьи 564–572), аренде зданий и сооружений (статьи 573–578), аренде предприятий (статьи 579–586), лизингу (статьи 587–599) и т. д.

Так, в части формы договора имущественного найма (статья 539 ГК), распоряжения нанятым имуществом (статья 546 ГК), капитального и текущего ремонтов нанятого имущества (статьи 547, 548 ГК), преимущественного права нанимателя на заключение договора на новый срок (статья 553 ГК) специальные нормы об отдельных видах договора имущественного найма и о договорах найма отдельных видов имущества содержат иные правила, чем в общих нормах о договоре имущественного найма (см. комментарии к статьям 559, 563, 565, 566, 574, 580 ГК).

§ 2. ПРОКАТ

Статья 558. Договор проката

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

Имущество, предоставленное по договору проката, используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства.

Договор проката заключается в письменной форме. Договор проката является публичным.

1. Договор проката является одним из видов договора имущественного найма. Он имеет свои особенности, которые связаны с целью данного вида имущества договора имущественного найма, его субъектным составом, правами и обязанностями сторон договора, объектом договора.

Наймодателем по договору проката могут быть субъекты предпринимательской деятельности — юридические лица и индивидуальные предприниматели. При этом деятельность наймодателя должна носить не разовый, а систематический характер, хотя она может быть как основным (например, прокатные пункты), так и дополнительным видом деятельности (например, гостиницы, зоны отдыха, спортивные клубы).

Предметом договора проката может быть только движимое имущество (см. комментарий к статье 83 ГК). Имущество по договору проката предоставляется, как правило, в потребительских целях. В этих целях могут предоставляться, например, предметы домашнего обихода, бытовой техники, музыкальные инструменты, видео- и аудионосители). Договором проката может быть предусмотрено или из существа обязательства может вытекать, что имущество предоставляется в иных целях, чем в потребительских. В таких случаях объектом проката могут быть, например, приборы, оборудование, другие технические средства.

Исходя из целей предоставления имущества по договору проката, нанимателем по нему могут быть как физические лица, включая индивидуальных предпринимателей, так и юридические лица.

2. Договор проката во всех случаях заключается в письменной форме, что также является его особенностью. По общему правилу, договор имущественного найма между физическими лицами на срок не более одного года может быть заключен в устной форме (см. комментарий к статье 539 ГК). Обычно сдача вещей по договору проката оформляется квитанцией-обязательством.

Договор проката является публичным и, соответственно, на него распространяются правила статьи 358 ГК. В этой связи организация или индивидуальный предприниматель, занимающиеся оказанием услуг по сдаче имущества в наем в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязана оказывать указанные услуги каждому, кто к ним обратится. В противном случае заинтересованное лицо вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор и возмещении ему убытков, причиненных уклонением от заключения договора проката.

Статья 559. Срок договора проката

Договор проката заключается на срок до одного года.

Правила о возобновлении договора имущественного найма на неопределенный срок и о преимущественном праве нанимателя на возобновление договора имущественного найма к договору проката не применяются.

Наниматель вправе отказаться от исполнения договора проката в любое время.

1. Максимальный (предельный) срок договора проката составляет один год. Это с учетом положений статьи 540 ГК означает, что стороны могут самостоятельно определять в договоре проката его срок, но не более одного года. Если договор заключен на срок более одного года, то он считается заключенным на один год. Если же срок договора проката в нем не определен и ни одна из сторон не отказалась

от договора до истечения максимального годового срока, то договор по истечении одного года прекращается (см. комментарий к статье 540 ГК).

2. В качестве исключения из общих правил, установленных статьей 553 ГК, комментируемая статья не наделяет нанимателя преимущественным правом на заключение договора проката на новый срок. На нанимателя также не распространяются общие правила о возобновлении договора имущественного найма на неопределенный срок, если он продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны наймодателя.

Вместе с тем, по истечении срока договора проката наниматель вправе на общих основаниях заключить договор на новый срок.

3. Согласно статьи 237 ГК, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством или договором. В изъятие из этого общего правила наниматель по договору проката наделяется правом одностороннего отказа от исполнения договора, причем он может сделать это в любое время. В случае одностороннего отказа нанимателя договор проката в силу статьи 382 ГК считается расторгнутым.

Односторонний отказ нанимателя от исполнения договора проката, как правило, должен быть выражен в форме возврата имущества наймодателю. В противном случае договор продолжает действовать, причем не имеет значения, пользуется фактически наниматель имуществом или нет, соответственно, плата за пользование имуществом должна вноситься за все время нахождения имущества во владении нанимателя (см. комментарий к статье 562 ГК).

Статья 560. Предоставление имущества нанимателю

Наймодатель, заключающий договор проката, обязан в присутствии нанимателя проверить исправность сдаваемого в наем имущества, а также ознакомить его с правилами эксплуатации имущества либо выдать письменные инструкции о пользовании этим имуществом.

По общему правилу, наймода́тель обяза́н предоста́вить нанима́телю имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества (см. комментарий к статье 541 ГК). Данное правило применимо и к договору проката.

Учитывая, что в силу части 1 статьи 558 ГК наймода́тель по догово́ру проката должен быть специалистом в сфере своей деятельности, закон возлагает на него дополнительные обязанности, связанные с предоставлением имущества нанимателю. Эти обязанности, в первую очередь, направлены на защиту законных интересов нанимателя, который в отличие от наймода́теля, как правило, не обладает специальными знаниями, необходимыми для пользования нанятым имуществом. Комментируемая статья устанавливает следующие дополнительные обязанности наймода́теля, заключающего договор проката:

1) проверка в присутствии нанимателя исправности сдаваемого в наем имущества. Она позволяет установить факт рабочего состояния нанятого имущества при его передаче нанимателю;

2) ознакомление нанимателя с правилами эксплуатации имущества либо выдача ему письменных инструкций о пользовании имуществом. Эта обязанность направлена также на обеспечение правильной эксплуатации сложных вещей, предупреждение их неосторожного повреждения.

Выполнение наймода́телем вышеуказанных дополнительных обязанностей имеет важное правовое значение как для наймода́теля, так и для нанимателя. Невыполнение наймода́телем этих обязанностей лишает его права при обнаружении недостатков ссылаться на то, что они возникли в результате нарушения нанимателем правил эксплуатации и содержания имущества.

Статья 561. Устранение недостатков сданного в наем имущества

Если недостатки сданного в наем имущества явились следствием нарушения нанимателем правил эксплуатации и содержания имущества, наниматель оплачивает наймода́телю стоимость ремонта и транспортировки имущества.

За недостатки сданного в наем по договору проката имущества нанятатель несет ответственность только в том случае, когда они возникли вследствие нарушения им правил эксплуатации и содержания имущества. Исходя из положений статьи 560 ГК, факт нарушения нанятателем правил эксплуатации и содержания имущества должен быть доказан наймодателем.

В любом случае устранение недостатков имущества, включая его транспортировку для производства ремонта, осуществляется наймодателем, как собственником имущества. Но в рассматриваемом случае устранение недостатков имущества осуществляется за счет средств нанятателя, допустившего нарушение правил эксплуатации и содержания имущества.

При приведении нанятателем имущества в полную негодность наймодатель вправе требовать от нанятателя возмещения всех причиненных убытков, в т. ч. упущенной выгоды (см. комментарии к статьям 14 и 324 ГК).

Статья 562. Плата за пользование имуществом по договору проката

Плата за пользование имуществом по договору проката устанавливается в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.

В случае досрочного возврата имущества нанятателем наймодатель возвращает ему соответствующую часть полученной платы за пользование имуществом, исчисляя ее со дня, следующего за днем фактического возврата имущества.

Взыскание с нанятателя задолженности по оплате за пользование имуществом производится в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса.

1. Из множества видов платы за пользование имуществом, установленных статьей 544 ГК, комментируемая статья устанавливает для договора проката только один вид платы. Это определенные в твердой сумме платежи, вносимые периодически или единовременно. В соответствии

со статьей 544 ГК периодичность или единовременность платежей, в т. ч. сроки внесения платы, определяются договором проката. В частности, плата за пользование имуществом нанимателем может быть внесена предварительно, т. е. до начала владения и пользования имуществом или наступления очередного периода пользования им.

2. Как указано в статье 559 ГК, наниматель вправе отказаться от исполнения договора проката в любое время, т. е. досрочно возвратить имущество. В этом случае при внесении платы за пользование имуществом предварительно, наймодатель должен возвратить нанимателю часть полученной им платы за тот период, за который плата была внесена предварительно, но в течение которого наймодатель не пользовался имуществом. Указанный период исчисляется со дня, следующего за днем фактического возврата имущества.

3. Плата за пользование имуществом по договору проката является одной из основных обязанностей нанимателя и ее единственный вид определен законом. При этом за все время действия договора имущество находится во владении нанимателя. В силу публичного характера договора проката имеется большое количество нанимателей различных видов имущества наймодателя. Эти и другие обстоятельства, вытекающие из специфики договора проката, обуславливают необходимость защиты законных интересов наймодателя.

В связи с этим комментируемой статьей установлен упрощенный порядок взыскания с нанимателя задолженности по внесению платы за пользование имуществом по договору проката. Взыскание производится в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса. Постановлением Кабинета Министров от 18.01.2002 г. № 26 утвержден Перечень документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей, совершаемых нотариусами. Согласно данному Перечню (пункт 13), для получения исполнительной надписи по взысканию с нанимателя задолженности по договору проката наймодателем представляются нотариусу следующие документы:

а) копия договора проката, а при стоимости предмета проката менее десятикратного размера минимальной заработной платы — копия квитанции с указанием взыскиваемой суммы;

б) копия письменного предупреждения должника о погашении задолженности с распиской о получении предупреждения.

Статья 563. Пользование нанятым имуществом

Капитальный и текущий ремонт имущества, сданного в наем по договору проката, являются обязанностью наймодателя.

Сдача в поднаем имущества, предоставленного нанимателю по договору проката, передача нанимателем своих прав и обязанностей по договору проката другому лицу предоставление этого имущества в безвозмездное пользование, залог прав нанимателя и внесение их в качестве вклада в уставный фонд (капитал) хозяйственных товариществ и обществ, паевого взноса в кооперативы не допускается.

1. Наниматель по договору проката, как правило, не обладает особыми знаниями и техническими средствами, требуемыми для содержания нанятого имущества. В отличие от него наймодатель на постоянной основе оказывает физическим и юридическим лицам услуги по сдаче в наем имущества, в связи с чем он должен быть специалистом в сфере своей деятельности.

Исходя из указанной специфики отношений по договору проката, обязанность как по капитальному, так и по текущему ремонту имущества возложена на наймодателя. Это императивная норма, следовательно, договором проката не может быть предусмотрено возложение обязанности по ремонту имущества на нанимателя.

2. По договору проката имущество, как правило, используется для потребительских целей, что предполагает пользование им лично нанимателем. В связи с этим комментируемой статьей ограничены права нанимателя по распоряжению нанятым имуществом, что является исключением из правил, установленных статьей 546 ГК (см. комментарий к ней).

Не допускается сдача в поднаем имущества, предоставленного нанимателю по договору проката, передача им своих прав и обязанностей по договору другому лицу, предоставление нанятого имущества

в безвозмездное пользование. Кроме того, не могут быть осуществлены залог прав нанимателя и внесение их в качестве вклада в уставный фонд (капитал) хозяйственных товариществ и обществ, паевого взноса в кооперативы. Эти ограничения также являются императивными, т. е. не могут быть изменены соглашением сторон.

§ 3. АРЕНДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Статья 564. Договор аренды транспортного средства

По договору аренды транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации.

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

Правила настоящей главы о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды на новый срок к договору аренды транспортного средства не применяются.

Аренда транспортного средства в силу специфики объекта требует специального регулирования, что предопределило выделение соответствующих положений в отдельный параграф в ГК РУз. В свою очередь, совокупность этих норм разделена законодателем на две группы в зависимости и от того, возлагается или не возлагается на арендодателя обязанность оказывать арендатору услуги по управлению и технической эксплуатации этого транспортного средства.

1. Часть 1 комментируемой статьи определяет основные направления по заключению договора аренды транспортного средства с экипажем. Данные статьи (статья 566, часть 1 статьи 571) § 3 ГК РУз регулируют комбинированное обязательство, предусматривающее обязанность

арендодателя передать арендатору имущество в виде транспортного средства и оказывать ему услуги по его управлению и технической эксплуатации. По своему законодательному оформлению договор носит не смешанный характер, а сохраняет самостоятельность и цельность специального договора. Арендодатель оказывает эти услуги через лиц, находящихся с ним в трудовых отношениях (персонал, сотрудники).

Особенностью договора аренды транспортного средства с экипажем, отраженной в части 1 статьи 564 ГК РУз, является то, что арендодатель своими силами оказывает арендатору услуги по управлению предметом договора и его технической эксплуатации. Это вносит в правоотношение между сторонами элемент договора услуги, однако не превращает рассматриваемый договор в смешанный (как иногда отмечается в юридической литературе), поскольку отношения сторон по вопросам управления транспортным средством и его технической эксплуатации регулируются не главой 38 ГК РУз, а охватываются нормами § 3 главы 34 ГК РУз.

Предмет договора носит комбинированный характер и включает в качестве одного компонента (элемента) право пользования вещью — индивидуально-определенным транспортным средством (автомобиль, речное, морское или воздушное судно и т. п.), а в качестве второго — услуги по управлению им (комплекс услуг по вождению, пилотированию, включая навигационные услуги, услуги связи и иные) и по его технической эксплуатации.

Часть 1 комментируемой статьи содержит определение договора аренды транспортного средства с экипажем. Из определения следует, что арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации.

§ 3 главы 34 ГК содержит общие нормы (часть 3 статьи 564, статьи 565, 567, 569, 570, 572 ГК РУз), объединяющие обе разновидности аренды транспортных средств. Кроме того, можно выделить черты, присущие той и другой разновидности данного договора.

Во-первых, предмет договора — транспортное средство, причем требующее управления и подлежащее технической эксплуатации

квалифицированным экипажем. Нормы § 3 главы 34 ГК прежде всего востребованы для аренды морских, речных и воздушных судов. Конечно, они не распространяются на аренду мотоциклов, велосипедов, и тому подобных транспортных средств. Отношения по их имущественному найму регулируются Общими положениями об аренде (§ 1 главы 34 ГК) или нормами § 2 данной главы, если в качестве наймодателя выступает прокатная организация, постоянно занимающаяся этим видом предпринимательской деятельности (часть 1 статьи 558 ГК РУз). Во-вторых, передача транспортного средства во владение и пользование арендатора. Даже когда управление транспортным средством и его техническую эксплуатацию осуществляют члены экипажа арендодателя, право владения предметом договора принадлежит арендатору, так как именно он осуществляет его коммерческую эксплуатацию.

В-третьих, целевое использование предмета договора: транспортное средство берется в аренду для перевозки пассажиров, грузов, почты, багажа и буксировки. Арендатор может сдать транспортное средство в субаренду, не меняя его целевого использования, указанного в договоре.

В части 1 статьи 564 ГК РУз договор аренды транспортного средства с экипажем сформулирован как реальный. Между тем разновидность этого договора, применяемая на морском транспорте, — фрахтование судна на время (тайм-чартер) имеет модель консенсуального договора.

Консенсуальный договор не требует каких-либо условий по оформлению и выполнению, кроме как обоюдное согласие сторон на его заключение.

Персонал, осуществляющий техническую эксплуатацию транспортного средства, именуется экипажем. Отсюда иное, более короткое, наименование договора — аренда транспортного средства с экипажем. Такой договор именуется также договором фрахтования на время или договором тайм-чартер (от англ. time-charter). Так он называется в морском судоходстве, где объектом аренды является морское судно. Договор тайм-чартер используется также при аренде воздушного судна. Договор фрахтования на время (тайм-чартер) следует отличать от договора чартера (фрахтования), который является

разновидностью договора перевозки (статья 712 ГК РУз). Порядок его заключения, а также его форма и виды устанавливаются транспортными уставами и кодексами.

Когда объектом аренды является наземное транспортное средство, в наименовании используется термин «аренда», когда воздушное, морское или речное — термин «фрахт». В зависимости от этого и стороны именуется соответственно — арендодатель и арендатор или фрахтовщик и фрахтователь. Предметом регулирования являются соответственно отношения по поводу аренды транспортного средства или по поводу его фрахтования на время, в отличие от фрахтования на рейс или несколько рейсов (статья 712 ГК РУз). Суть обязательства в том и другом случае одинакова — предоставление арендодателем во временное пользование транспортного средства.

Согласно статьи 99 Воздушного кодекса (ВК РУз) по договору чартера (фрахтования воздушных судов) одна сторона (фрахтовщик) обязуется предоставить другой стороне (фрахтователю) за плату всю вместимость одного или нескольких воздушных судов на один или несколько рейсов для перевозки пассажиров, багажа, грузов и почты или других целей.

В ГК не дается ни общего определения транспортного средства как вещного компонента предмета данного договора, ни специального, соответствующего видовой классификации транспортных средств. Эти моменты отражены в иных источниках права, в частности в транспортных уставах, кодексах и технических правилах. Например, определение воздушного судна содержится в Авиационных правилах Республики Узбекистан (Общие правила воздушных перевозок пассажиров и багажа (АП РУз 195) утвержденных Приказом начальника Госавианадзора от 19.10.2005 г. № 129), зарегистрированным МЮ 05.12.2005 г. № 1529 и Авиационных правилах Республики Узбекистан (Государственная регистрация гражданских воздушных судов (АП РУз 45) утвержденных приказом начальника Госавианадзора от 04.04.2003 г. № 44, зарегистрированным МЮ 29.04.2003 г. № 1239, согласно, которому воздушное судно — любой аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет его взаимодействия с воздухом, исключая взаимодействие с воздухом, отраженным от земной поверхности.

Согласно Правилам плавания по внутренним судоходным путям Республики Узбекистан, зарегистрированным МЮ РУз 09.07.1999 г. № 769, утвержденным Уз агентством автомобильного и речного транспорта 18.06.1999 г., «Судно» — плавучее средство, специально предназначенное для перевозки людей, грузов или выполнения иных работ на воде.

В то же время важно отличать транспортное средство, предназначенное исключительно для передвижения в пространстве, от самодвижущихся машин, имеющих производственное назначение, таких как землеройные машины, экскаваторы, бульдозеры, рельсоукладчики, земснаряды, тракторы, сельскохозяйственные комбайны и т. д. Последние нельзя относить к предмету данного договора, ибо их функция перемещения в пространстве, являясь технически необходимой, с точки зрения целевого использования такого средства носит вспомогательный характер.

Транспортные средства, являющиеся объектом регулирования комментируемого параграфа ГК, не включают трубопроводный транспорт, а также технически несложные механические транспортные средства, такие как велосипеды, лодки, мопеды и др., не требующие специальной государственной регистрации (учета).

В доктрине договорного права сформулирована позиция, согласно которой объектом договора аренды транспортного средства по смыслу регулирования данного параграфа главы 34 может быть только такое транспортное средство, которое требует управления со стороны экипажа, а именно: морское, речное, воздушное судно, поскольку одним из конституирующих признаков этих договоров и одновременно основанием их внутренней классификации является возложение обязанностей по управлению таким транспортным средством и его технической эксплуатации на одну из сторон договора.

С этой позицией, безусловно, можно согласиться с небольшой оговоркой в отношении автомобильного транспорта, в частности большегрузных грузовых машин и пассажирских автобусов. Хотя профессиональное управление им и его техническое обслуживание не предполагают большого числа работников (команды, экипажа), но их использование в предпринимательских целях, как представляется, требует

распространения на отношения по поводу их аренды положений комментируемого параграфа.

Второй компонент предмета договора — услуги. Они бывают двух разновидностей: услуги по управлению транспортным средством и услуги по его технической эксплуатации.

Услуги по управлению транспортным средством включают такие действия, как вождение, пилотирование, а также иные необходимые при этом услуги, например навигационные, услуги связи и т. п., конкретный комплекс которых зависит от вида и технических характеристик транспортного средства.

Под технической эксплуатацией понимается осуществление мер по поддержанию транспортного средства в технически нормальном, годном к использованию состоянии (смазка, замена сменных деталей, регулировка механизмов, контроль за приборами и т. п.). Обе разновидности услуг тесно связаны между собой, и их разделение в практическом плане нецелесообразно. Поэтому и в договоре их оказание предполагается в комплексе.

В определении договора, содержащемся в комментируемой статье, нет специального указания на юридический статус сторон. Следовательно, по общему правилу сторонами могут выступать как юридические, так и физические лица, как предприниматели, так и не предприниматели. Важно, однако, иметь в виду, что в ряде случаев законами могут быть установлены дополнительные требования к сторонам договора. Так, ВК РУз устанавливает, что эксплуатантом воздушного судна признается юридическое или физическое лицо, владеющее воздушным судном на праве собственности или ином вещном праве, способность которого осуществлять эксплуатацию этого воздушного судна подтверждена сертификатом эксплуатанта. Сертификат эксплуатанта выдается Авиационной администрацией в порядке, определяемом Кабинетом Министров Республики Узбекистан. При этом обязательным условием для получения такого сертификата является наличие собственных или арендованных воздушных судов, структур летных и технических служб.

Вопросы сертификации регулируются статьями 44–46 ВК РУз. Кроме того, ВК РУз устанавливает лицензионные требования и условия при

осуществлении деятельности по выполнению авиационных работ (статьи 95, 96 ВК РУз, Закон «О лицензировании отдельных видов деятельности», Положение о лицензировании деятельности по перевозке пассажиров и грузов на внутренних и международных воздушных линиях, Положение о лицензировании деятельности по обслуживанию воздушных судов в аэропортах, связанной с выполнением воздушных перевозок, Положение о лицензировании деятельности по выполнению авиационных работ, утвержденные Постановлением КМ от 21.08.2003 г. № 360).

Согласно статьи 95 ВК РУз эксплуатант воздушного судна, изъявивший желание выполнять воздушные перевозки или авиационные работы, должен получить лицензию на осуществление соответствующей деятельности.

Лицензии на перевозки пассажиров и грузов на внутренних и международных воздушных линиях, на деятельность по обслуживанию воздушных судов в аэропортах, связанную с выполнением воздушных перевозок, и на выполнение авиационных работ выдаются в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Узбекистан. Выдача лицензии на воздушные перевозки и авиационные работы, полностью или частично выполняемые за пределами территории Республики Узбекистан, осуществляется в порядке, определяемом ВК РУз, законодательством государства, на территории которого производится такая деятельность, и международными договорами Республики Узбекистан.

Лицензированию подлежит деятельность по выполнению авиационных работ, осуществляемая на коммерческой основе.

Контроль за соблюдением лицензиатом лицензионных требований и условий осуществляется Госавианадзором в порядке, установленном законодательством.

Все эти требования направлены на обеспечение безопасности на транспорте и, соответственно, относятся только к арендодателю, поскольку он продолжает его техническую эксплуатацию. Более того, он обязан оказывать услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства своими силами, т. е. через сотрудников, находящихся с ним в трудовых отношениях. Исполнение договора в этой части третьим лицом недопустимо.

Требования о лицензировании и сертификации транспортной деятельности не распространяются на арендатора, так как он не осуществляет техническую эксплуатацию транспортного средства.

2. Часть 2 комментируемой статьи посвящена договору аренды транспортного средства без экипажа. Данная разновидность договора аренды транспортных средств порождает обязательство классического типа — аренду имущества в форме вещи. Из определения договора, содержащегося в комментируемой статье, следует, что арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство на праве владения и пользования без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации. Предметом аренды является транспортное средство. Она не включает такого компонента, как оказание услуг по управлению транспортным средством и его технической эксплуатации. Следовательно, управление и эксплуатацию (коммерческую и техническую) арендатор осуществляет сам — через своих работников (персонал, экипаж).

В определении договора не содержится указания на специальный характер сторон и не устанавливается никаких требований к ним. Однако надо иметь в виду, что транспортное средство, а в ряде случаев и осуществляемая с его использованием деятельность (например, перевозка опасных грузов) представляют собой повышенную опасность для окружающих. Поэтому обе стороны в договоре должны отвечать специальным квалификационным требованиям, содержащимся в иных правовых актах, — это нормы о лицензировании, сертификации и аттестации, содержащиеся в транспортных уставах и кодексах, иных законодательных актах.

3. § 3 главы 34 ГК РУз содержит ряд норм, изменяющих общие положения об аренде. Одна из таких норм — часть 3 статьи 564 ГК РУз. Она отменяет общее правило о возобновлении договора на неопределенный срок, указывая, что статья 553 ГК РУз не применяется к данному договору. В силу этого арендатор не имеет преимущественного права на заключение аналогичного договора на новый срок. Но это не мешает сторонам вступить в новые договорные отношения, однако если арендатору в этом будет отказано и договор будет заключен с другим лицом, арендатор не вправе требовать по суду перевода на себя прав и обязанностей по вновь заключенному договору.

Статья 565. Форма договора аренды транспортного средства

Договор аренды транспортного средства, независимо от его срока, должен быть заключен в письменной форме (часть в редакции Закона РУз от 27.09.2006 г. № ЗРУ-56).

Договор аренды автотранспортных средств, подлежащих в установленном законодательством порядке государственной регистрации, должен быть нотариально удостоверен (Часть введена в соответствии с Законом РУз от 07.12.2001 г. № 320-II)

1. Предметом договорных отношений, регулируемых § 3 главы 34 ГК, является транспортное средство — весьма значимое с экономической точки зрения имущество в гражданском обороте. Кроме того, договор аренды транспортных средств часто заключается на продолжительное время (на несколько месяцев, иногда — лет). Поэтому отношения сторон должны быть четко и детально зафиксированы в письменной форме.

Договоры аренды транспортных средств (с экипажем и без экипажа) во всех случаях должны заключаться в письменной форме независимо от срока их действия.

Это правило касается как юридических, так и физических лиц, т. е. устанавливает изъятие из нормы, предусмотренной статьей 539 ГК РУз (допускающей для договоров, заключаемых физическими лицами на срок не более года, устную форму).

Виды такой письменной формы в комментируемой статье не ограничены. Следовательно, он может быть заключен согласно части 4 статьи 366 ГК РУз путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 370 ГК РУз, т. е. если арендодатель (фрахтовщик), получив оферту, в срок, установленный для ее акцепта, предоставит

транспортное средство — совершит акцепт путем конклюдентных действий (действий, из которых можно сделать вывод о согласии стороны заключить договор). При этом необходимо, чтобы оферта была совершена в письменной форме и содержала все существенные условия договора.

Комментируемая статья не содержит указания на такое последствие несоблюдения письменной формы, как признание его недействительным. Таким образом, несоблюдение письменной формы влечет последствия, предусмотренные статьей 108 ГК РУз, т. е. лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства.

В законодательных актах содержатся нормы о регистрации судов и прав на них. Согласно статьи 39 ВК РУз о регистрации воздушных судов, гражданские и государственные воздушные суда подлежат регистрации. Гражданские воздушные суда регистрируются в Государственном реестре гражданских воздушных судов Республики Узбекистан, а государственные — в Реестре государственных воздушных судов Республики Узбекистан.

Владельцу воздушного судна, внесенного в соответствующий реестр, выдается свидетельство о регистрации.

Порядок ведения Государственного реестра гражданских воздушных судов Республики Узбекистан и Реестра государственных Воздушных судов Республики Узбекистан, а также порядок выдачи свидетельства о регистрации определяется соответственно Авиационной администрацией и Министерством обороны.

Экспериментальные воздушные суда в Государственный реестр не заносятся, а состоят на учете в Авиационной администрации.

Воздушное судно, внесенное в Государственный реестр гражданских воздушных судов Республики Узбекистан или Реестр государственных воздушных судов Республики Узбекистан, а также экспериментальные воздушные суда, состоящие на учете в Авиационной администрации, имеют национальную принадлежность Республики Узбекистан.

Иностранное воздушное судно заносится в соответствующий реестр Республики Узбекистан только после исключения его из реестра воздушных судов соответствующего иностранного государства.

Не признается занесение воздушного судна Республики Узбекистан в реестр воздушных судов любого иностранного государства, если это судно не исключено в установленном порядке из соответствующего реестра Республики Узбекистан (см. Правила государственного учета экспериментальных воздушных судов Республики Узбекистан (АП РУз 46), утвержденные Приказом начальника Госавианадзора, зарегистрированным МЮ 16.02.2005 г. № 1452; Авиационные правила Республики Узбекистан «Государственная регистрация гражданских воздушных судов» (АП РУз 45), утвержденные Приказом начальника Госавианадзора, зарегистрированным МЮ 29.04.2003 г. № 1239)

Согласно статьи 24 Устава внутреннего водного транспорта РУз передача судна в ведение другой организации, переход права собственности на судно, или сдача в аренду на срок свыше одного года отражаются в судовом реестре и в судовом свидетельстве.

Установление новых правоотношений по судну обязательно для третьих лиц с момента внесения соответствующей отметки в судовую реестр.

2. Часть 2 комментируемой статьи устанавливает правило, согласно которому договор аренды автотранспортных средств, подлежащих в установленном законодательством порядке государственной регистрации, должен быть нотариально удостоверен.

С учетом требований статьи 366 ГК РУз договор аренды автотранспортных средств, подлежащий в установленном законодательством порядке государственной регистрации и нотариальному удостоверению, считается заключенным с момента регистрации.

Несоблюдение нотариальной формы или требования о государственной регистрации договора аренды автотранспортных средств, согласно статье 112 ГК РУз влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

Статья 566. Обязанности арендодателя при аренде транспортного средства с предоставлением услуг по содержанию, управлению и технической эксплуатации

Арендодатель в течение всего срока действия договора обязан поддерживать сданное в аренду транспортное средство в надлежащем

состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта и предоставление необходимых принадлежностей.

Объем предоставляемых арендатору арендодателем услуг по управлению и технической эксплуатации транспортного средства должен обеспечивать его нормальную и безопасную эксплуатацию в соответствии с целями аренды, указанными в договоре. Договором аренды может быть предусмотрен более широкий круг услуг, предоставляемых арендатору.

Состав экипажа транспортного средства и его квалификация должны отвечать обязательным для сторон правилам и условиям договора, а если обязательными для сторон правилами такие требования не установлены, — требованиям обычной практики эксплуатации транспортного средства данного вида и условиям договора.

Члены экипажа сохраняют трудовые отношения с арендодателем. Они подчиняются распоряжениям арендодателя, относящимся к управлению и технической эксплуатации, и распоряжениям арендатора, касающимся коммерческой эксплуатации транспортного средства.

Если договором аренды транспортного средства не предусмотрено иное, расходы по оплате услуг членов экипажа, а также расходы на их содержание несет арендодатель.

Если иное не предусмотрено договором аренды транспортного средства, обязанность страховать транспортное средство и (или) страховать ответственность за ущерб, который может быть причинен им или в связи с его эксплуатацией, возлагается на арендодателя в тех случаях, когда такое страхование является обязательным в силу закона или договора.

1. Регулирование арендных отношений включает распределение обязанностей между сторонами по содержанию арендованного имущества, прежде всего по проведению его ремонта (текущего и капитального).

В комментируемой статье устанавливается специальное, отличное от общих положений (статьи 547, 548 ГК РФ) распределение этих

обязанностей. Норма, содержащаяся в комментируемой статье, императивна, следовательно, стороны не вправе изменить ее своим соглашением.

Поскольку арендодатель по определению данного договора предоставляет транспортное средство с предоставлением услуг по его технической эксплуатации, уместно ему же вменить в обязанность и содержание этого средства. Под содержанием понимаются необходимые меры по поддержанию имущества в надлежащем (нормальном, годном для эксплуатации) состоянии, как в техническом, так и в юридическом смысле. Первое предполагает проведение текущего и капитального ремонта, профилактику, чистку, уборку транспортного средства. Второе — осуществление необходимых процедур в контролирующих органах, разрешающих его эксплуатацию.

В понятие поддержания транспортного средства включается также предоставление необходимых принадлежностей. Принадлежностями являются вещи, обслуживающие главную вещь и связанные с ней общим назначением (статья 90 ГК РФ). Характер принадлежностей зависит от вида, типа и цели использования транспортного средства. Так, для речного судна, используемого в целях перевозки грузов, это погрузочно-разгрузочные механизмы, такелаж; если судно используется в целях рыболовства, это тралы, сети и иные приспособления для рыбного лова.

Поскольку речь идет о сложных технических объектах, то технические, организационные и иные мероприятия, связанные с исполнением арендодателем этой обязанности, а также сроки их проведения устанавливаются исходя из требований технических норм и правил, в том числе правил безопасности.

2. Комментируемая статья конкретизирует обязанности арендодателя по предоставлению им услуг по технической эксплуатации транспортного средства. Часть 2 данной статьи формулирует ее исходя из двух оценочных критериев, определяющих качество услуги. Первый — обеспечение арендатору возможности нормальной эксплуатации транспортного средства. Речь идет, прежде всего, о поддержании транспортного средства в технически исправном состоянии. Эта обязанность реализуется путем исполнения нормы предыдущей

части 1 комментируемой статьи. Второй критерий — обеспечение безопасной эксплуатации транспортного средства. Это отражает специфику объекта аренды и его особый правовой режим, так как подобные объекты, так же как и связанная с их использованием деятельность, по определению статьи 999 ГК РУз создают повышенную опасность для окружающих (являются источниками повышенной опасности).

Если эти критерии рассматривать в техническом смысле, то необходимо и достаточно оценивать качество услуги исходя из технических норм и требований. Стороны, безусловно, должны следовать этим критериям как обязательным. Но цель аренды транспортного средства — удовлетворение экономических и иных потребностей сторон. Для арендатора это возможность максимально полного извлечения полезных свойств арендованного имущества в его предпринимательской или иной деятельности. Поэтому вышеназванные критерии необходимо рассматривать, в том числе оценивая соответствие технически нормального и безопасного функционирования транспортного средства целям его хозяйственного, коммерческого использования, указанным в договоре.

Транспортное средство одного и того же вида может быть использовано в различных целях, которые не должны противоречить действующему законодательству. Например, морское или речное судно можно использовать для перевозки грузов, пассажиров, багажа и почты, для рыбного или иного морского промысла, буксировки других судов и иных плавучих объектов, для несения специальной службы (по охране промыслов, санитарной и карантинной службе и т. п.) для научных, учебных и культурных целей, для спорта и иных целей.

Предоставление услуг по управлению и технической эксплуатации транспортного средства является обязанностью арендодателя, определяемой законом. Однако стороны могут установить в договоре более широкий круг услуг, предоставляемых арендодателем арендатору. Включение в договор условия о предоставлении иных услуг помимо обязательных (услуги по управлению и технической эксплуатации) требует дополнительного урегулирования отношений сторон в этой части.

3. Управление транспортным средством и его техническую эксплуатацию осуществляет экипаж транспортного средства. Часть 3

комментируемой статьи содержит требования к составу экипажа, делая отсылку к обязательным для сторон правилам и условиям договора. Стороны вправе определять эти условия самостоятельно в том случае, если это допускается транспортным законодательством. В большинстве случаев, однако, нормы транспортных уставов и кодексов содержат императивные требования. Транспортные уставы и кодексы содержат определение понятия «экипаж», требования к его составу, членам и т. п.

Статья 51 ВК РУз указывает, что экипаж воздушного судна состоит из командира, других лиц летного состава и обслуживающего персонала.

Состав экипажей гражданских и государственных воздушных судов в зависимости от типа и назначения воздушных судов, целей и условий их эксплуатации определяется разработчиком и заказчиком и указывается в документах по летной эксплуатации воздушного судна каждого типа. В состав экипажей этих воздушных судов, кроме того, может включаться другой авиационный персонал, связанный с эксплуатацией данного воздушного судна, в порядке, определяемом соответственно Авиационной администрацией или Министерством обороны Республики Узбекистан.

Статья 48 ВК РУз относит к составу авиационного персонала лиц летного состава, лиц, осуществляющих организацию и обслуживание воздушного движения; лиц, осуществляющих организацию полетов воздушных судов; лиц, осуществляющих техническое обслуживание воздушных судов; лиц, осуществляющих обеспечение полетов воздушных судов.

Перечни должностей для лиц, относящихся к авиационному персоналу гражданской, государственной и экспериментальной авиации, устанавливаются Кабинетом Министров Республики Узбекистан (см. Перечень должностей, относящихся к авиационному персоналу гражданской и экспериментальной авиации Республики Узбекистан, утвержденный Постановлением КМ от 04.09.2002 г. № 313; Перечень должностей, относящихся к авиационному персоналу государственной авиации Республики Узбекистан, утвержденный Постановлением КМ от 21.10.2002 г. № 361).

Статья 49 ВК РУз устанавливает правило, согласно которому авиационный персонал, непосредственно связанный с выполнением и обеспечением полетов воздушных судов, допускается к профессиональной деятельности при наличии свидетельства на право осуществления такой деятельности и соответствии по состоянию здоровья установленным требованиям.

Порядок допуска авиационного персонала к профессиональной деятельности и выдача свидетельства на право ее осуществления, а также медицинского освидетельствования требования к состоянию здоровья различных категорий авиационного персонала устанавливаются для гражданской и экспериментальной авиации Авиационной администрацией, для государственной авиации — Министерством обороны Республики Узбекистан.

Авиационный персонал гражданской авиации при осуществлении профессиональной деятельности должен иметь при себе действующее свидетельство (см. Авиационные правила Республики Узбекистан «Правила по организации летной работы в гражданской авиации Республики Узбекистан» (АП РУз-92).

Если требования к составу экипажа и его квалификации не установлены обязательными для сторон правилами, они определяются требованиями обычной практики эксплуатации транспортного средства данного вида и условиями договора. Таким образом, в случае молчания нормативного источника права сторонами используется обычай с соблюдением требований части 3 статьи 6 и части 7 статьи 354 ГК РУз.

Члены экипажа являются работниками арендодателя, т. е. состоят с ним в трудовых отношениях, регулируемых нормами трудового (а не гражданского) права. В силу этого члены экипажа подчиняются распоряжениям арендодателя, относящимся к управлению и технической эксплуатации. В то же время в вопросах, касающихся коммерческой эксплуатации транспортного средства, они обязаны подчиняться распоряжениям арендатора. Так, по договору фрахтования на время морского, речного судна (тайм-чартер) капитан подчиняется распоряжениям фрахтователя, касающимся коммерческой эксплуатации судна, за исключением распоряжений, относящихся к судовождению, внутреннему распорядку на судне и составу судового экипажа.

Однако, если эти указания невозможно исполнить вследствие требований безопасной эксплуатации судна (например, вследствие невозможности захода в запрещенные для судоходства районы плавания, запретов на выход судов по метеоусловиям, несоответствия веса груза тоннажу судна и т. п.), капитан вправе не выполнять такие указания.

5. Расходы по оплате услуг членов экипажа (по заработной плате), а также расходы на их содержание (суточные, командировочные и т. п.) несет арендодатель. Однако в силу диспозитивности этой нормы стороны могут предусмотреть иное. В частности, соглашением сторон эти расходы могут быть возложены на арендатора в целом или в части. Соответственно этому должна быть уменьшена арендная плата, поскольку в расчет цены такой аренды расходы на оплату услуг экипажа и на их содержание включаются лишь в случае возложения указанной обязанности на арендодателя.

6. Частью 6 комментируемой статьи предусмотрено, что, в том случае, если иное не предусмотрено договором аренды транспортного средства, обязанность страховать транспортное средство и (или) страховать ответственность за ущерб, который может быть причинен им или в связи с его эксплуатацией, возлагается на арендодателя в тех случаях, когда такое страхование является обязательным в силу закона или договора.

Вопросы страхования транспортного средства и ответственности за ущерб, который может быть причинен им или в связи с его эксплуатацией предусмотрены статьями 918, 922, 923 ГК РФ, Законом «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств»

Статья 567. Обязанность арендатора по оплате расходов, связанных с коммерческой эксплуатацией транспортного средства

Если иное не предусмотрено договором аренды транспортного средства, арендатор несет расходы по оплате топлива и других расходов в процессе эксплуатации материалов, по оплате сборов и другие расходы, возникающие в связи с коммерческой эксплуатацией транспортного средства.

Коммерческая эксплуатация транспортного средства — это использование его технических возможностей для удовлетворения хозяйственных потребностей в коммерческих целях (с целью получения прибыли). Она предполагает использование транспортного средства как средства передвижения, прежде всего для перевозки (грузов, пассажиров и багажа). Транспортные средства отдельных видов транспорта можно использовать также и по иному хозяйственному назначению, например речное или морское судно для лова рыбы. Этим коммерческая эксплуатация отличается от технической эксплуатации.

Представляется, однако, что уместнее было бы использовать термин не «коммерческая эксплуатация», а иной, более точный по лексическому смыслу, термин, например «использование» (соответственно — «расходы, связанные с использованием»). Такой термин не связывает арендатора ограничениями исключительно предпринимательского характера. У него может возникнуть потребность в аренде транспортного средства в научно-исследовательских целях, ведения мониторинга состояния окружающей среды, метеорологических наблюдений и т. п.

Расходы на коммерческую эксплуатацию транспортного средства — это расходы, не связанные с проведением мероприятий по поддержанию его в технически нормальном состоянии, величина которых зависит от степени использования транспортного средства арендатором (например, оплата горючего). Поэтому расходы на горючее, масло, иные материалы, детали, которые периодически должны заменяться во время работы транспортного средства, и иные материалы, необходимые при работе транспортного средства в рейсе, относятся к категории расходов на его коммерческую эксплуатацию. Стоимость деталей и материалов, необходимых для текущего и капитального ремонта, а также поддержания транспортного средства в нормальном состоянии, годном для его технической эксплуатации (например, стоимость смазочных веществ, антикоррозионных покрытий и т. п.), не входит в такие расходы. К расходам на коммерческую эксплуатацию относятся и иные затраты, связанные с необходимостью осуществлять обязательные платежи во время рейсов, в частности вносить обязательные сборы, установленные государственными и муниципальными органами власти.

Норма имеет диспозитивный характер и применяется в том случае, если стороны в договоре не установили иное.

Статья 568. Обязанности арендатора при аренде транспортного средства без предоставления услуг по содержанию, управлению и технической эксплуатации

Арендатор в течение всего срока действия договора аренды транспортного средства обязан поддерживать надлежащее состояние арендованного транспортного средства, включая осуществление текущего ремонта, а также, если иное не предусмотрено договором, и капитального ремонта.

Арендатор своими силами осуществляет управление арендованным транспортным средством, а также его коммерческую и техническую эксплуатацию.

Если иное не предусмотрено договором, арендатор несет расходы по содержанию арендованного транспортного средства, его страхованию, включая страхование своей ответственности, а также расходы, связанные с его эксплуатацией.

1. Комментируемая статья возлагает обязанность по содержанию транспортного средства на арендатора. Эта обязанность существует в течение всего срока договора.

Под содержанием транспортного средства применительно к данному договору понимается комплекс мер (действий), направленных на поддержание транспортного средства в нормальном, технически исправном состоянии. К таким мерам относятся осуществление ремонта (текущего, а также, если иное не предусмотрено договором, и капитального ремонта), профилактика, меры по уходу за транспортным средством (уборка).

При регулировании возникших отношений стороны должны руководствоваться обязательными для них техническими нормами и правилами, устанавливающими перечень работ, включаемых в капитальный ремонт, периодичность его проведения, обязательные профилактические меры и т. п., а также способы их производства. Это позволяет

обеспечить безопасность работы транспорта. За пределами таких обязательных требований стороны могут установить дополнительные обязанности для арендатора (например, периодичность уборки) или руководствоваться обычными требованиями по содержанию, применяемыми на практике для данного вида транспорта.

Несмотря на то, что комментируемая статья со всей определенностью возлагает обязанность проводить текущий, а также, если иное не предусмотрено договором, и капитальный ремонт на арендатора, ее нельзя толковать буквально. В ряде случаев она требует ограничительного толкования применительно к конкретно заключенному договору.

В каждом конкретном случае содержание этих обязанностей будет зависеть не только от вида транспортного средства, но и от срока самого договора аренды. В этом случае со сроком аренды соотносятся установленные обязательными нормами и требованиями нормативы по срокам (периодичности) проведения ремонтных и профилактических работ конкретного вида (типа) транспортного средства. Например, поскольку плановый капитальный ремонт проводится значительно реже, чем текущий, то его проведение не входит в круг обязанностей арендатора при краткосрочной аренде. Это же правило действует в отношении текущего ремонта и профилактики, если период их проведения не совпадает со сроком аренды. В силу этого арендодатель не имеет права передать в краткосрочную аренду транспортное средство, если подошел срок его капитального ремонта, так как это будет нарушением его обязанности предоставить имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества (часть 1 статьи 541 РУз).

Норма комментируемой статьи императивна, поэтому стороны не могут своим соглашением ее изменить, предусмотрев возложение этих обязанностей на арендодателя или распределив их между собой.

2. Арендодатель обязан только передать арендатору транспортное средство, но не оказывать ему услуги по управлению им и его технической эксплуатации. Поэтому арендатор своими силами осуществляет управление, техническую и коммерческую эксплуатацию данного объекта в отличие от аренды с предоставлением услуг. По смыслу

данной статьи арендатор обязан управлять и эксплуатировать транспортное средство сам — через действия своих работников или лиц, которые находятся с арендодателем в гражданско-правовых отношениях, если привлечение к выполнению данных обязанностей лиц в рамках гражданско-правовых договоров не нарушает административные нормы транспортных уставов и кодексов.

Понятия «управление транспортным средством», «техническая эксплуатация» и «коммерческая эксплуатация» транспортного средства рассмотрены в комментариях к статьям 566–567 ГК РУз.

3. Содержание части 3 комментируемой статьи является логическим продолжением нормы, предусмотренной частью 2 данной статьи и дает право арендатору нести расходы по содержанию арендованного транспортного средства, его страхованию, включая страхование своей ответственности, а также расходы, связанные с его эксплуатацией, но не обязанность, т. к. предусматривается и другой возможный вариант при заключении договора с арендодателем.

Статья 569. Договоры с третьими лицами об использовании транспортного средства

Арендатор вправе сдавать арендованное транспортное средство в субаренду на условиях договора аренды с экипажем или без экипажа с согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором аренды.

Арендатор вправе без согласия арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры, если они не противоречат целям использования транспортного средства, указанным в договоре аренды, а если такие цели не установлены, — назначению транспортного средства.

1. Арендные отношения предполагают возможность последующей передачи арендованного имущества или его части в субаренду. Однако по общему правилу арендатор может передать такое имущество в субаренду (поднаем) с разрешения арендодателя, если иное не установлено ГК, другим законом или иными правовыми актами. Комментируемая

статья регулирует эти отношения по-другому. В соответствии с ней арендатор имеет право с согласия арендодателя заключать договор субаренды транспортного средства с экипажем или без экипажа. Но поскольку данная норма является диспозитивной, стороны могут установить в договоре аренды иное правило регулирования арендных отношений, например, запретить передачу транспортного средства в субаренду или наоборот разрешить арендатору без получения согласия арендодателя на такую передачу транспортного средства.

В целом такой субарендный договор будет носить зависимый характер от договора аренды со всеми присущими ему чертами, поскольку его существо определяет вещный компонент. Так, досрочное прекращение договора аренды транспортного средства влечет за собой досрочное прекращение договора субаренды транспортного средства с экипажем или без экипажа.

Положения о субаренде, содержащиеся в § 1 комментируемой главы, применяются к субаренде транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации транспортного средства так и без их предоставления, в том случае, если они не изменены транспортными уставами и кодексами.

2. Если арендатор заключает договор в целях коммерческой эксплуатации транспортного средства (см. комментарий к статье 567 ГК РФ), то одна из возможностей такой эксплуатации может заключаться в использовании транспортного средства для оказания транспортных услуг третьим лицам. Поэтому часть 2 комментируемой статьи устанавливает право на свободное (от своего имени и без разрешения арендодателя) заключение соответствующих договоров с третьими лицами (услугополучателями). Законодатель, однако, устанавливает при этом единственное ограничение — целевое использование арендованного имущества, т. е. отсутствие противоречия такого договора целям использования. Это значит, что при заключении договоров арендатор должен использовать транспортное средство в соответствии с целями, указанными в договоре аренды данного транспортного средства. Если они в договоре не указаны, то таким критерием является назначение данного транспортного средства. Например, грузовые транспортные средства должны использоваться для перевозки

грузов, а пассажирские — для перевозок пассажиров и багажа, рыболовные суда — для рыболовства и т. д. Использование грузовых транспортных средств ограничивается специальными целями соответственно их виду или типу. Так, для перевозки наливных продуктов используются танкеры, для иных — сухогрузы.

Статья 570. Ответственность за вред, причиненный транспортному средству

В случае гибели или повреждения арендованного транспортного средства арендатор обязан возместить арендодателю причиненные убытки, если последний докажет, что гибель или повреждение транспортного средства произошли по обстоятельствам, за которые арендатор отвечает в соответствии с законом или договором.

Поскольку управление и техническая эксплуатация арендованного транспортного средства осуществляются работниками арендодателя, то их действия, повлекшие утрату или повреждение транспортного средства, не порождают отношений ответственности между арендатором и арендодателем. Поэтому арендодатель может требовать возмещения убытков от арендатора лишь в случае, если докажет, что гибель или повреждение транспортного средства произошли по обстоятельствам, за которые арендатор отвечает в соответствии с законом или договором аренды. При отсутствии соответствующего закона или договора об обстоятельствах и условиях, при которых ответственность возлагается на арендатора, а также в случае недоказанности факта наличия этих обстоятельств или нарушения соответствующих условий договора ответственность арендатора не наступает и убытки несет арендодатель.

Статья 571. Ответственность за вред, причиненный транспортным средством

Ответственность за вред, причиненный третьим лицам арендованным транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием и т. п. при аренде с экипажем, несет арендодатель

в соответствии с правилами главы 57 настоящего Кодекса. Он вправе предъявить к арендатору регрессное требование о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам, если докажет, что вред возник по вине арендатора.

Ответственность за вред, причиненный третьим лицам транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием и т. п. при аренде без предоставления услуг по содержанию, управлению и технической эксплуатации, несет арендатор в соответствии с правилами главы 57 настоящего Кодекса.

Транспортное средство, являющееся предметом данного договора, а в ряде случаев и деятельность, связанная с его эксплуатацией (например, перевозка опасных грузов), представляет собой источник повышенной опасности. В этом случае арендатор является владельцем источника повышенной опасности. Понятие источника повышенной опасности распространяется на само транспортное средство, а также на связанные с ним иные объекты, которые используются в едином техническом и технологическом процессе. Это различные механизмы, устройства, оборудование (например, погрузочные механизмы, трапы, прицепы и т. п.). Такие объекты по смыслу статьи 90 ГК РУз рассматриваются как принадлежности.

Согласно положениям статьи 999 ГК РУз ответственность за вред, причиненный источником повышенной опасности, возлагается на его владельца. Под владельцем понимается титульный (законный) владелец. По общему правилу к числу таких владельцев относится арендатор. Однако ответственность возлагается на него в том случае, если этот источник повышенной опасности выбывает из-под технического и оперативного контроля арендодателя и переходит под контроль арендатора.

1. В случае, предусмотренном частью 1 комментируемой статьи, транспортное средство не выходит из-под контроля арендодателя, так как управление им и его техническая эксплуатация осуществляются его работниками (экипажем). Поэтому ответственность за причинение вреда третьим лицам арендованным транспортным средством продолжает нести арендодатель. Если этот вред возник вследствие действия или бездействия любого члена экипажа, то арендодатель

отвечает за их действия как работодатель в силу действия статьи 989 ГК РУз, которая устанавливает ответственность юридического лица или гражданина за вред, причиненный его работником при исполнении трудовых (служебных, должностных) обязанностей.

Ответственность арендодателя за вред, причиненный транспортным средством, наступает независимо от его вины как владельца источника повышенной опасности (см. комментарий к статье 999 ГК РУз).

Используя и развивая положения статьи 1001 ГК РУз комментируемая статья наделяет арендодателя правом требовать от арендатора возмещения сумм, выплаченных третьим лицам, в порядке регресса (обратного требования), если докажет, что вред возник по вине арендатора.

2. Часть 2 комментируемой статьи также исходит из положений нормы статьи 999 ГК РУз, возлагающей обязанность возмещения вреда, причиненного источником повышенной опасности, на юридическое лицо или гражданина, которые владеют им на законном основании, в том числе на праве аренды. Ответственность арендатора абсолютная, так как возникает независимо от его вины.

Регулирование вопросов ответственности, установленной комментируемой статьей, осуществляется в соответствии с правилами главы 57 ГК РУз, к которой есть отсылка в данной статье.

Нормы комментируемой статьи императивны, следовательно, стороны не могут своим соглашением ее изменить.

Статья 572. Особенности аренды отдельных видов транспортных средств

Особенности аренды отдельных видов транспортных средств, помимо предусмотренных настоящим параграфом, могут быть установлены законодательством.

Помимо рассмотренных в настоящем комментарии норм ГК об аренде транспортных средств арендные отношения регулируются нормами транспортных уставов и кодексов. Содержащиеся в них правила отражают особенности аренды отдельных видов транспортных средств.

Транспортные уставы и кодексы представляют собой источники специального регулирования, объектом которого являются отдельные

виды транспорта: железнодорожный, автомобильный, внутренний водный, морской и воздушный.

Общие положения об аренде применяются к аренде транспортных средств с услугами по управлению и технической эксплуатации и без них в соответствии с требованиями статьи 557 ГК РУз, особенности аренды транспортных средств могут устанавливаться транспортными уставами, кодексами, другими подзаконными актами.

§ 4. АРЕНДА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Статья 573. Договор аренды здания или сооружения

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Правила настоящего параграфа применяются к аренде предприятий, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об аренде предприятия.

1. Договор аренды здания или сооружения представляет собой разновидность договора аренды, специальный характер регулирования которого определяется характером его объекта. Поэтому общие положения об аренде, содержащиеся в § 1 главы 34 ГК, применяются к данному договору только в том случае, если § 4 этой же главы не предусмотрено иное.

Объектом договора является здание или сооружение. Здание — это разновидность архитектурно-строительного сооружения, предназначенного для целей пребывания в нем людей.

Согласно понятию, данному в статье 2 Градостроительного кодекса РУз (далее Гр Уз), здание это строительная система, состоящая из несущих, ограждающих или совмещенных конструкций, образующих замкнутый объем, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различного вида производственных процессов.

В зависимости от целей пребывания они делятся на жилые и нежилые. Жилое здание используется в целом или в значительной части для проживания людей. Для признания его таковым оно должно соответствовать требованиям санитарно-технических норм и правил, предъявляемым для жилых помещений. Согласно статьи 9 ЖК РУз жилым помещением признается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, техническим требованиям, предназначенное для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве специализированных домов (общежития, дома маневренного жилищного фонда, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых, а также детские дома и дома иного специального назначения). Жилое помещение также как и здание является недвижимым имуществом.

Часть 3 статьи 9 ЖК РУз (в редакции Закона РУз от 08.01.2007 г. № ЗРУ-77) запрещает использование, наем или аренду жилых помещений в многоквартирных домах для нужд промышленного характера. Размещение в жилом помещении многоквартирного дома иных предприятий, учреждений и организаций допускается только после перевода в установленном порядке такого помещения в нежилое (часть в редакции Закона РУз от 08.01.2007 г. № ЗРУ-77)

Под нежилым понимается здание, используемое в целом для производственных или социальных (культурных, медицинских, образовательных) и иных целей, кроме целей проживания граждан.

Часть здания именуется помещением. Нежилое здание может включать жилое помещение, так же как и жилое — нежилые помещения. Поэтому дополнительным критерием отнесения здания к жилому или нежилому является в данном случае соотношение его жилой и нежилой частей.

Под сооружением понимается любой иной, кроме здания (дома), строительно-архитектурный или технический объект, в том числе гидротехнический (шлюзы, акведуки, маяки и др.), транспортный, включая объекты транспортной инфраструктуры — железнодорожные и автомобильные путепроводы, мосты, пристани, линии электропередачи, трубопроводы и др.

Согласно понятию, данному в статье 2 ГрУз сооружение — объемная, плоскостная или линейная строительная система, состоящая из несущих, ограждающих или совмещенных конструкций, предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, для временного пребывания людей, перемещения людей, грузов и другое;

В целом определение конкретного объекта как сооружения определенного вида содержится в соответствующих нормативных актах, исходя в общем из техногенной природы объекта и его технических особенностей.

Сооружения могут иметь как производственно-техническое, так и иное социальное назначение.

Предметом договора является как здание в целом, так и его отдельная часть, именуемая помещением. В зависимости от целей использования здания и помещения делятся на жилые и нежилые.

Передача жилого помещения за плату во временное владение и пользование гражданам для проживания в нем регулируется нормами о договоре найма жилого помещения. Передача жилого помещения за плату юридическим лицам во временное владение и (или) пользование осуществляется на основе договора аренды.

Определение договора не содержит ограничений по кругу лиц. Следовательно, как на стороне арендатора, так и на стороне арендодателя могут выступать как физические, так и юридические лица независимо от целей их деятельности. Однако в каждом конкретном случае такие ограничения возможны. Прежде всего, это зависит от назначения здания или сооружения, их целевого использования. Так, если арендатор намерен использовать производственные, складские, технические объекты в предпринимательских целях, то стороны договора — предприниматели. Объекты социально-культурного назначения, используемые в непредпринимательских целях, могут быть предметом договора, сторонами в котором выступают некоммерческие организации. Дополнительным требованием является наличие лицензий на владение тем или иным техническим объектом, в частности в случае, если сам объект или осуществляемая с его использованием деятельность представляют собой повышенную опасность для окружающих.

Договор является консенсуальным, двусторонним и возмездным. Хотя определение договора в части 1 комментируемой статьи не содержит указания на его возмездный характер, он является таковым в силу общего определения договора имущественного найма (аренды) (статья 535 ГК РУз). Более того, статья 577 ГК РУз указывает, что условие о размере арендной платы является существенным условием договора.

2. Поскольку здание или сооружение может являться составной частью предприятия как имущественного комплекса, то нормы комментируемого параграфа применяются к аренде предприятий, если специальными нормами об аренде предприятий не предусмотрено иное (см. § 5 комментируемой главы). К аренде предприятия применяются положения статей 575, 576 ГК РУз о правах на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения, статьи 577 ГК РУз о размерах арендной платы, а также статьи 578 ГК РУз о передаче здания или сооружения. В то же время положения о форме и государственной регистрации договора аренды здания или сооружения не применимы к форме договора об аренде предприятий, поскольку последние изменены частью 1 статьи 580 ГК РУз. Договор аренды зданий и сооружений подлежит государственной регистрации только в том случае, если ее срок равен или превышает год, а договор аренды предприятия подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации независимо от срока аренды.

Статья 574. Форма и государственная регистрация договора аренды здания или сооружения

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.

1. Согласно части 1 комментируемой статьи договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Договор аренды между сторонами, являющимися юридическими лицами, а также физическими лицами, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, заключаются в письменной форме (статьи 107, 539, ГК РУз, статья 11 Закона «О договорно-правовой базе деятельности хозяйствующих субъектов»).

В соответствии со статьей 111 ГК, государственной регистрации подлежит долгосрочная аренда недвижимого имущества, т. е. договор аренды здания или сооружения на срок не менее года (статья 574 ГК).

Из всех вариантов письменной формы договора, определенных в части 4 статьи 366 ГК РУз допускается только один способ: составление одного документа, подписанного сторонами. Такой способ представляет собой фиксацию воли обеих сторон на едином бумажном носителе. К такой форме договора применяются также требования статьи 107, ГК РУз о письменной и простой письменной форме сделки в виде одного документа независимо от того, кто является участником отношений — юридическое лицо или гражданин, на какой срок аренды договариваются стороны — короткий или длительный.

Договор должен быть подписан сторонами без использования факсимиле. Другая форма подписи может быть использована только из числа установленных частью 4 статьи 366 ГК РУз. Электронная цифровая подпись в электронном документе равнозначна собственноручной подписи в документе на бумажном носителе при одновременном соблюдении условий, названных в статье 7 Закона РУз от 11.12.2003 г. № 562-II «Об Электронной цифровой подписи».

2. Часть 2 комментируемой статьи содержит правило, согласно которому несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность. В отличие от общей нормы (см. комментарий к пункту 1 статьи 539 ГК РУз), комментируемая статья указывает на то, что договор аренды здания или сооружения должен заключаться в письменной форме под страхом его недействительности. Нарушение простой письменной формы сделки влечет в данном случае, в силу прямого указания в статье, ее недействительность независимо

от суммы сделки и участников договора (статьи 108, 115, 116, часть 2 статьи 574 ГК РУз).

3. Предметом данной сделки служит недвижимое имущество, т. к. согласно части 2 статьи 83 ГК РУз здания и сооружения относятся к данному виду имущества. Сделки с недвижимым имуществом согласно статье 111 ГК РУз подлежат государственной регистрации.

В комментируемой статье законодателем использовано право поиному решить вопрос об обязательности государственной регистрации (часть 2 статьи 539 ГК РУз). Иное — это особенная норма, согласно которой государственной регистрации подлежат только те договоры аренды зданий и сооружений, срок которых превышает один год. Если договор действует один год и менее, он не подлежит государственной регистрации. Право долгосрочной аренды включено законодателем в перечень прав на недвижимое имущество, предусмотренных частью 1 статьи 111 ГК РУз, которые подлежат государственной регистрации.

Поскольку договор аренды здания или сооружения на срок не менее года считается заключенным лишь с момента его государственной регистрации, то при отсутствии таковой его следует считать незаключенным. Указанное последствие нарушения требования о государственной регистрации является особым. Общий характер носит правило части 1 статьи 112 ГК РУз, согласно которому нарушение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность.

Согласно части 2 статьи 111 ГК РУз порядок регистрации сделок с недвижимостью и ведения соответствующих реестров определяется законодательством (см. Закон РУз от 15.12.2000 г. № 171-П «О государственных кадастрах», закон «О Государственном земельном кадастре»; Положение о порядке ведения государственного земельного кадастра, утвержденное Постановлением КМ от 31.12.1998 г. № 543; Положение о порядке ведения государственного кадастра зданий и сооружений, утвержденное Постановлением КМ от 02.06.1997 г. № 278; Инструкцию о порядке государственной регистрации зданий и сооружений, зарегистрированную МЮ 07.01.1998 г. № 387; Инструкцию о порядке государственной регистрации прав

на земельные участки в Республике Узбекистан, зарегистрированную МЮ 27.05.1999 г. № 736).

В соответствии со статьей 5 закона РУз от 15.12.2000 г. № 171-II «О государственных кадастрах» в состав Единой системы государственных кадастров среди прочих входят государственный земельный кадастр и государственный кадастр зданий и сооружений.

Согласно статьи 12 указанного закона ведение государственных кадастров включает в себя государственную регистрацию права собственности и других прав на кадастровые объекты, учет количественных и качественных характеристик кадастровых объектов, качественную и стоимостную оценку кадастровых объектов.

Право собственности и другие вещные права на здания и сооружения, возникновение, переход, ограничение и прекращение этих прав подлежат государственной регистрации в соответствии со статьей 84 Гражданского кодекса Республики Узбекистан.

Государственная регистрация прав на аренду рассматривается в законодательстве как регистрация ограничений (обременении) права собственности и иных вещных прав арендодателя правами третьих лиц. При этом регистрация права аренды не является самостоятельной государственной регистрацией упомянутого права, а представляет собой запись в государственном кадастре зданий и сооружений о произведенной государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества, на основании которого возникают права арендатора, обременяющие недвижимое имущество.

Государственная регистрация договора аренды возможна лишь при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на объект договора — права собственности или иных вещных прав в Единой системе государственных кадастров. Это крайне важная последовательность действий.

Постановлением КМ РУз от 19.10.2004 г. № 483 (пункт 3) ведение государственного кадастра зданий и сооружений в районах и городах возложено на отделы по земельным ресурсам и государственному кадастру районов (городов) Государственного комитета Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру, а осуществление государственной регистрации

прав на здания и сооружения и сделок с ними, предусмотренной статьей 84 Гражданского кодекса Республики Узбекистан, регистрационными офисами управлений Республики Каракалпакстан, областей и г. Ташкента по земельным ресурсам и государственному кадастру Государственного комитета Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру.

Согласно пункта 2 Инструкции о порядке государственной регистрации зданий и сооружений зарегистрированной МЮ РУз 074.01.1998 г. за № 387 (далее инструкция) право собственности и другие вещные права на здания и сооружения, возникновение, переход, ограничение и прекращение этих прав подлежат государственной регистрации в соответствии со статьей 84 Гражданского кодекса Республики Узбекистан. Все здания и сооружения, принадлежащие юридическим и физическим лицам, в том числе иностранным, на праве собственности и иных вещных правах и находящиеся на территории Республики Узбекистан, подлежат государственному учету и кадастровой регистрации.

Для государственной регистрации жилых зданий и сооружений бюро технической инвентаризации по каждому городу и городскому поселку, а в городах с районным делением — по каждому району ведут реестровые книги (приложение к инструкции № 6), а по нежилым зданиям и сооружениям службы государственного кадастра недвижимости — кадастровые книги (приложение к инструкции № 7) района, города.

При государственной регистрации производится запись в кадастровой (реестровой) книге о праве собственности или иных вещных правах на здания и сооружения (возникновение, переход, ограничение и прекращение прав), а также о других данных, характеризующих объект.

Государственная регистрация зданий и сооружений за владельцами производится в службе кадастра недвижимости или бюро технической инвентаризации (БТИ) по предъявлению подлинных правоустанавливающих документов.

Государственная регистрация нежилых зданий и сооружений производится в кадастровой книге зданий и сооружений района (города), жилых зданий и сооружений — в реестровой книге района (города).

В случае, если государственная регистрация зданий и сооружений производится бюро технической инвентаризации, то они передают данные о государственной регистрации в соответствующую службу государственного кадастра недвижимости в объемах, необходимых для ведения государственного кадастра зданий и сооружений.

В соответствии со структурой системы регистрации на каждый объект формируется кадастровое дело, которое содержит три раздела: технические, экономические и юридические характеристики объекта недвижимости (здания, сооружения); необходимые сведения о владельце(ах) объекта недвижимости; обременения и предупреждения.

Третий раздел об обременениях и предупреждениях, содержит информацию обо всех правах третьих лиц на здания и сооружения — информация о залогах, обременениях, арестах, аренде, сервитутах; предупреждения, поручительства или ограничения, влияющие на право распоряжения зданием, сооружением.

Кадастровые данные составляются на основе подлинных документов или надлежаще оформленных копий: решения государственных органов, договоров (купли-продажи, дарения, мены, аренды, ренты и т. д.), проектно-сметной документации зданий и сооружений, других данных о ранее произведенных регистрациях.

Для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляются подлинники документов, которые после регистрации возвращаются владельцу прав, а также их копии.

Договор аренды здания и сооружения на срок менее 1 года считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям и придания ему письменной формы, т. е. после подписания документа. Договор, заключенный на год и больший срок, считается заключенным с момента его государственной регистрации. Отсутствие государственной регистрации делает договор незаключенным. Если одна из сторон такого договора уклоняется от его государственной регистрации, другая сторона вправе на основании части 3 статьи 112 ГК РФ обязать в судебном порядке произвести государственную регистрацию договора.

Институт государственной регистрации права на объект недвижимости имеет особую значимость в силу исключительного характера его доказательственной силы.

Основные принципы регистрации зданий и сооружений, изложенные в пункте 13 Инструкции о порядке государственной регистрации зданий и сооружений зарегистрированной МЮ РУз 074.01.1998 г. за № 387, заключаются в следующем:

Принцип неоспоримости. Основная цель системы государственной регистрации прав собственности — обеспечение защиты права владельца за счет неоспоримости этого права. Неоспоримое право собственности не может быть аннулировано, отменено, лишено юридической силы. Оно является доказательством того, что его обладатель имеет право на данную собственность. Из этого следует, что до тех пор, пока в судебном порядке не оспорено зарегистрированное право, во всех гражданских правоотношениях действует принцип незыблемости права, прошедшего государственную регистрацию.

Принцип регистрации содержит два элемента.

1. Реестр представляет собой место хранения основного содержания документов и обеспечивает доступ к ним.

2. Передача права собственности должна происходить через регистрацию в реестре, а не просто передачу документов одного владельца другому. До тех пор пока сделка не зарегистрирована, она не имеет юридической силы.

Принцип отмены осведомленности. Если право не зарегистрировано, то оно не существует. Владелец должен знать только обо всех зарегистрированных правах, влияющих на право собственности

При переходе прав (доли в праве) к другому правообладателю, изменения вида права, обременения, сроков действия права регистратор производит соответствующие записи в разделе «Текущая регистрация» кадастровой (реестровой) книги, после чего все утратившие силу записи зачеркиваются одной тонкой линией красного цвета чернилами или шариковой ручкой.

Регистрация производится в месячный срок со дня подачи заявки.

За государственную регистрацию возникновения, перехода права собственности или иных вещных прав на здания и сооружения

взимается плата с юридических лиц в размере одной второй, а с физических лиц — одной десятой минимального размера заработной платы. При изменении правового положения объекта, не влекущем изменение субъекта права собственности или других вещных прав, взимается половина указанных сумм. Оплата за бланк свидетельства о государственной регистрации производится отдельно.

После государственной регистрации в кадастровой или реестровой книге зданий и сооружений на правоустанавливающих документах делаются соответствующие регистрационные надписи, и эти документы выдаются их владельцам или пользователям (приложение к инструкции № 14). В подлинном кадастровом деле остается копия правоустанавливающего документа.

При первичной регистрации здания и сооружения кроме этого владельцу выдается свидетельство о государственной регистрации здания и сооружения по форме, утвержденной постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 02.06.1997 г. № 278 «О ведении государственного кадастра недвижимости в республике Узбекистан».

После проведения первоначальной регистрации права собственности на здания, сооружения регистрирующий орган ведет последующую текущую регистрацию изменений правового режима зданий и сооружений.

Последующая регистрация правового режима здания и сооружения (аренда, залог, сервитут либо иные ограничения права собственности или иных прав) производится по мере представления документов (договоров, решений суда или хозяйственного суда и др.).

Изменения правового режима зданий и сооружений заносятся в специальную графу в кадастровой или реестровой книге и соответствующие реестры приложения к инструкции №№ 15, 16, 17.

Согласно Положению (далее Положение) о порядке ведения государственного кадастра зданий и сооружений, утвержденному Постановлением КМ РУз от 02.06.1997 г. № 278 с внесенными изменениями на 16.02.2005 г. государственный кадастр зданий и сооружений создается по принципу территориальности и включает в себя систему данных о правовом, хозяйственном, архитектурно-строительном статусе этих объектов.

Государственный кадастр зданий и сооружений ведется для обеспечения эффективного использования и охраны зданий и сооружений, прав собственников и других пользователей данными объектами, а также государственной регистрации права собственности и других вещных прав на здания и сооружения.

Все юридические и физические лица, являющиеся собственниками либо обладающие вещными правами на здания и сооружения, обязаны иметь документацию о государственной регистрации принадлежащих им зданий и сооружений.

Обязанность по регистрации здания или сооружения возлагается на собственника или лицо, обладающее вещными правами на здание или сооружение, которые обязаны в месячный срок с момента возникновения, изменения, прекращения права собственности или других вещных прав либо изменения правового положения здания или сооружения представить в органы, осуществляющие государственную регистрацию зданий и сооружений на территории города, района, документы для их регистрации в кадастровой, реестровой книге зданий и сооружений.

Статья 575. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения

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.

В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующую часть земельного участка.

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.

1. Комментируемая статья посвящена урегулированию отношений по поводу прав на земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение. Поскольку здание или сооружение непосредственно связаны с другим недвижимым объектом — землей, право владения и пользования ими предполагает пользование также и земельным участком. Под земельным участком понимается также часть дна водоема, на котором находится гидротехническое сооружение.

Если рассматривать здание и участок земли или сооружение и участок земли в комплексе по признаку их связанности между собой, то они будут представлять собой категорию главной вещи и принадлежности, где главной вещью будет здание или сооружение, а принадлежностью — земельный участок, поскольку его цель — обслуживание главного объекта в силу его целевого назначения — под застройку. Это соотношение нельзя использовать в отношениях земельной аренды, где предметом являются земли сельскохозяйственного назначения и где обслуживающий характер, напротив, имеет строение. По правилу статьи 90 ГК РУз принадлежность следует судьбе главной вещи, если законодательными актами или договором не установлено иное. Следовательно, передача в пользование главной вещи влечет за собой передачу в пользование и принадлежности (обслуживающей вещи). Поэтому согласно части 1 комментируемой статьи 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.

Таким образом, площадь земельного участка формируется из двух компонентов: а) площади участка, соответствующей площади здания или сооружения в плане, и б) площади участка, прилегающей к зданию по его периметру, размеры которого определяются строительными и иными техническими нормами и правилами. Если размеры прилегающего к зданию или сооружению участка не определены в нормативных актах, то они определяются исходя из принципа необходимости при использовании объекта аренды в соответствии с его назначением.

Для отдельных видов зданий и сооружений (представляющих собой промышленные объекты высокого риска) предусмотрены санитарная и охранная зоны, территории которых также включаются в площадь обслуживающего земельного участка.

2. Основанием перехода к арендатору права пользования соответствующим земельным участком является соглашение об этом сторон или закон. Если арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, то основанием может быть как договор, так и закон.

В первом случае стороны включают в договор условие о передаче в аренду соответствующего участка земли. Его минимальные размеры определяются в соответствии с частью 1 комментируемой статьи. Стороны, однако, могут договориться о передаче большего земельного участка, если его использование не противоречит целевому назначению земли. Передача земельного участка арендатору здания или сооружения возможна и на ином праве, а не только на праве аренды. Комментируемая статья, допуская такую возможность, не содержит, однако, указаний на конкретные виды такого права. Следовательно, земельный участок можно передать на любом праве, в частности в безвозмездное срочное пользование, на праве постоянного (бессрочного) пользования (с учетом ограничений, введенных ЗК) или даже на праве собственности, что целесообразно при аренде с последующим выкупом арендованного имущества (см. комментарий к статье 556 ГК РФ).

3. Во втором случае, если стороны своим соглашением не урегулировали отношения в части прав на земельный участок, право пользования им возникает у арендатора непосредственно из закона, а именно части 3 комментируемой статьи. На этом же основании арендатор

получает право пользования земельным участком, если арендодатель не является его собственником и, соответственно, не может вступать в соглашение по его передаче другому лицу.

В этих случаях площадь участка, которым может пользоваться арендатор, определяется по правилам части 1 комментируемой статьи.

4. Часть 4 комментируемой статьи содержит норму о том, что собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, но не абсолютно свободно, а постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором с собственником этого земельного участка. Поэтому собственник здания или сооружения, не являющийся собственником земельного участка, может сдать в аренду здание и сооружение, находящееся на чужом участке, без согласия собственника этого участка при соблюдении требования о таком «непротиворечии». Например, если при этом не нарушаются требования земельного законодательства об использовании земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

Статья 576. Сохранение арендатором здания или сооружения права пользования земельным участком при его продаже

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.

Права арендатора здания или сооружения на пользование частью земельного участка, предусмотренные статьей 575 ГК РФ, обременяют собственника земельного участка. Хотя это обременение носит производный от прав собственника этого здания или сооружения характер, его природа в данном случае идентична природе права арендодателя на земельный участок. Это право на чужую вещь, которое обременяет

собственника этой вещи. Кроме того, объем прав арендатора не превышает объем прав арендодателя. Поэтому при перемене собственника земельного участка, обремененного правами арендатора, должно использоваться общее правило, согласно которому «право следует за вещью, а не вещь за правом». В данном случае перемена лица на стороне собственника земельного участка не лишает арендатора права пользования этим земельным участком на тех же условиях, которые действовали до такой перемены. Тем более что это вполне согласуется с правилом статьи 393 ГК РФ о том, что продавец обязан передать покупателю земельный участок свободным от прав третьих лиц, если только покупатель сам не согласится принять его с таким обременением.

Следовательно, если он приобрел такой участок, значит, он знал, что приобретает его не свободным от прав третьих лиц, и согласился принять его таковым. Если же он не знал о правах третьих лиц, то это дает ему право требовать уменьшения покупной цены или расторгнуть договор купли-продажи, но ни в коем случае не дает ему права требовать прекращения прав арендатора.

Данная норма действует только в случае перехода прав собственности на земельный участок по договору купли-продажи. Она не применяется, если перемена собственника произошла по иным основаниям (наследование, реорганизация юридического лица — собственника, реквизиция, конфискация, договоры дарения или ренты и др.). Такое ограничение вряд ли всегда оправданно. Было бы более целесообразно распространить правило о сохранении прав арендатора на пользование земельным участком для всех случаев отчуждения земли по аналогии с нормой статьи 549 ГК РФ.

Статья 577. Размер арендной платы

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 частью четвертой статьи 356 настоящего Кодекса, 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.

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.

1. По определению данный договор, как и любой договор аренды, имеет возмездный характер. Комментируемая статья устанавливает, что условие о размере арендной платы является существенным условием договора, которое должно быть согласовано сторонами в письменной форме. При отсутствии такого условия, зафиксированного в договоре письменно, договор считается незаключенным. Таким образом, исключается действие частью 4 статьи 356 ГК РУз, согласно которому, если в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена, исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

При расчете арендной платы учитываются: стоимость здания, размер годовых амортизационных отчислений (если капитальный ремонт осуществляет арендодатель), стоимость технического обслуживания арендуемого помещения и прилегающей территории (если частично или полностью оно осуществляется арендодателем), иные накладные расходы, связанные с содержанием имущества (налоги, страховые взносы), а также некоторые другие показатели, которые можно отнести к себестоимости продукции.

Поскольку предметом договора является имущество, оценка которого представляет определенные сложности, стороны могут руководствоваться методиками, разработанными компетентными государственными органами. Они носят рекомендательный характер, в случае,

если объектом (предметом) договора аренды является недвижимость, не находящаяся в собственности государства.

Если предметом аренды является имущество, находящееся в государственной собственности, то при определении размера арендной платы стороны должны руководствоваться обязательными для них нормативами. Методика по определению уровня арендной платы за нежилые здания (помещения) определяется органами государственного управления на местах.

Такие нормативы, в частности, предусмотрены Порядком определения величины арендной платы за пользование находящимися в государственной собственности зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями, утвержденными органами государственного управления на местах.

Например, решением Ташкентского городского Кенгаша народных депутатов от 25.02.2010 г. за № 113 утверждены «Минимальные ставки арендной платы, применяемых за пользование недвижимостью, являющейся государственной собственностью, в городе Ташкенте, на 2010 г.» согласно приложению № 1, «Порядок исчисления арендной платы», согласно приложению № 2, а также «Список центральных магистральных улиц г. Ташкента», где применяется дополнительный коэффициент при исчислении арендной платы, согласно приложению № 3.

В соответствие с этим решением, Центр предоставления в аренду государственного имущества г. Ташкента использует в качестве базовой минимальные ставки арендной платы, указанные в приложении № 1.

2. В расчет арендной платы за пользование арендованным зданием и сооружением включается также арендная плата за земельный участок, который в обязательном порядке предоставляется арендатору в соответствии со статьей 575 ГК РУз. Пределы такого участка не могут быть меньше занимаемого самим зданием или сооружением, а также прилегающего к нему участка земли, необходимого для его использования. Если стороны согласились о передаче в пользование большего участка земли, то это соответственно также влияет на цену договора.

Указанное в части 2 комментируемой статьи правило действует, если иное не предусмотрено законом или договором. Оно не действует,

в частности, когда стороны согласились установить арендную плату за здание (сооружение) и земельный участок по отдельности.

3. Арендная плата может устанавливаться в договоре как за объект в целом, так и за единицу, определяющую его размер. Такой расчетной единицей служит единица площади здания или сооружения — квадратный метр, хотя в зависимости от вида здания или сооружения могут использоваться и иные показатели размера, например, объем. В таком случае расчетной единицей будет кубический метр. Когда арендная плата устанавливается за единицу площади, объема или иного показателя размера здания, арендатор обязан уплатить сумму, равную произведению арендной платы за указанную единицу и размера (площади, объема и т. д.) здания или сооружения. Если фактический размер здания или сооружения не совпадает с его официальным размером (зафиксированным в документах), арендная плата определяется исходя из фактического размера.

Статья 578. Передача здания или сооружения

Передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляется 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.

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 соблюдением правил, предусмотренных настоящей статьей.

1. Передача одним лицом другому объектов высокой стоимости, как правило, оформляется специальной процедурой — составлением и подписанием соответствующих документов. Это может быть единый документ, составленный в соответствующем количестве участников числе экземпляров, имеющих одинаковую юридическую силу, который именуется передаточным актом, актом передачи-приемки и т. п.

Комментируемая статья также содержит требование к сторонам оформить передачу здания или сооружения в аренду составлением и подписанием передаточного акта или иного документа.

Передаточный акт или иной документ служит письменным доказательством того, какое именно имущество, в каком состоянии и когда передано арендатору. С момента подписания такого акта арендатор несет ответственность за его сохранность и выполнение других обязанностей как по договору, так и по закону, выступая титульным (законным) владельцем переданного ему имущества (в частности, несет ответственность за причинение вреда третьим лицам деятельностью, связанной с использованием арендованного имущества).

2. Исполнение арендодателем своей обязанности предоставить здание или сооружение определяется моментом его передачи, который приурочивается к моменту подписания сторонами передаточного акта, если иное не предусмотрено законом или договором аренды. Следовательно, передаточный акт при совпадении момента фактической передачи с моментом подписания передаточного акта является также доказательством исполнения арендодателем своей обязанности по передаче объекта арендатору.

3. Уклонение арендодателя или арендатора от подписания передаточного акта или иного документа о передаче здания или сооружения на предусмотренных договором условиях является отказом арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора — от его принятия.

Правовые последствия таких действий сторон могут быть различными в зависимости от того, правомерен или нет отказ от подписания документа. Так, отказ арендодателя подписать акт передачи правомерен, если арендатор не исполнил обязанностей, обуславливающих передачу ему здания или сооружения (например, обязанность по внесению

авансового платежа). Что касается арендатора, то он имеет право отказаться подписать передаточный акт в случае, если состояние здания или сооружения не соответствует условиям договора. Односторонний отказ от исполнения обязательства допустим также в случаях, предусмотренных законом (например, если в период между заключением договора и передачей имущества у арендатора прекратилось действие лицензии, необходимой для пользования объектом аренды) или договором. Последнее допускается только в случае, если арендное обязательство связано с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности 24, 237 ГК РУз.

В иных случаях такой отказ представляет собой неправомерное действие стороны и влечет ее ответственность.

4. Прекращение договора аренды предполагает проведение процедуры передачи здания или сооружения арендатором арендодателю. Эта процедура должна осуществляться по правилам части 1 комментируемой статьи, т. е. путем составления и подписания передаточного акта или иного документа. Однако правовые последствия такой процедуры в данном случае иные. Они погашают обязательство в целом, если к этому нет иных препятствий. Такими препятствиями могут служить нарушения, допущенные арендатором при исполнении условий договора, в частности, если имущество возвращено с ухудшением или не произведен его ремонт.

§ 5. АРЕНДА ПРЕДПРИЯТИЯ

Статья 579. Договор аренды предприятия

По договору аренды предприятия арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование предприятие в целом как имущественный комплекс или его часть, за исключением тех прав и обязанностей, которые арендодатель не вправе передавать другим лицам.

О переводе долгов на арендатора арендодатель обязан письменно уведомить своих кредиторов, которые в случае несогласия

с таким переводом вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления потребовать от арендодателя прекращения или досрочного исполнения соответствующих обязательств и возмещения причиненных этим убытков. Если в указанный срок какое-либо из этих требований не предъявлено, кредитор признается давшим согласие на перевод соответствующего долга на арендатора.

Предприятие может быть передано арендатору только после завершения расчетов с кредиторами, которые потребовали от арендодателя прекращения или досрочного исполнения обязательств и возмещения убытков.

После передачи предприятия как имущественного комплекса в аренду арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на арендатора без согласия кредитора.

Права арендодателя, полученные им на основании специального разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче арендатору, если иное не установлено законодательством. Включение в состав передаваемого по договору предприятия обязательств, исполнение которых арендатором невозможно при отсутствии у него такого специального разрешения (лицензии), не освобождает арендодателя от соответствующих обязательств перед кредиторами.

1. Для договора аренды предприятия предусмотрено специальное регулирование, поскольку его предметом является особая категория имущества — предприятие. К аренде предприятий применяются правила § 4 об аренде зданий и сооружений, если иное не предусмотрено правилами данного параграфа. Что касается общих положений об аренде, то они применяются к данному договору в субсидиарном порядке в случае, если нормами об аренде предприятий, зданий и сооружений не предусмотрено иное.

Предприятие в данном обязательстве — объект гражданского права, и согласно статье 85 ГК РУз, предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Оно представляет собой

имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

В ГК РФ пункте 3 статьи 607 имеется такое положение, согласно которому стороны должны точно указать в договоре аренды данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Несоблюдение этого требования дает основание считать условие о предмете договора не согласованным сторонами, а соответствующий договор — незаключенным. Отсутствие такого положения в нашем законодательстве является большим упущением.

Перечень имущества (как вещей, так и имущественных прав), которое входит в этот комплекс указывается в статье 85 ГК РУз, но не включен в комментируемую статью 579 ГК РУз. Перечень статьи 85 ГК РУз не имеет исчерпывающего характера.

Такой вид имущества, как предприятие, носит комплексный (сложный) характер, оно состоит из отдельных элементов — вещного и обязательственного. Обязательственный элемент включает также права на идеальные объекты. Итак, один элемент в содержании договора будет представлен теми особенностями, которые присущи договору аренды имущества в форме вещей. Это земельные участки, здания, сооружения, оборудование, входящие в состав предприятия, основные средства, оборотные средства (запасы сырья, топлива, материалов и др.), принадлежащие арендодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения.

Этот элемент может включать нормы специального регулирования по поводу конкретной вещи. В данном случае надо учитывать следующие основные правила: 1) законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается. Следовательно, такое имущество не может входить в состав имущественного комплекса. Более того, если именно этот элемент является функционально необходимым для предприятия, то это обстоятельство лишает объект качества делимой вещи для целей договора аренды предприятия (часть 2 статьи 88 ГК РУз), а стороны — возможности заключить такой договор; 2) законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду ограничивается. Следовательно, договор аренды

может быть заключен только в том случае, если он не нарушает ограничительные требования закона; 3) в субсидиарном порядке к данному договору применяются правила § 4 главы 34 ГК об аренде зданий и сооружений.

По поводу вещей, составляющих один элемент имущественного комплекса, у арендодателя согласно определению арендного договора возникает классическая, традиционная обязанность предоставить эти вещи арендатору во владение и пользование.

Вторым элементом договора являются условия по передаче имущественных прав, связанных с данным предприятием. Они включают как обязательственные права, так и ограниченные вещные права (права пользования чужим имуществом). Условия их передачи зависят от того, на каком основании они принадлежат арендодателю. Так, обязательственные права требования (например, к поставщикам сырья и материалов, к покупателям за отгруженную продукцию) в целом регулируются нормами об их уступке (цессии), если законом или договором, на основании которого эти права возникли у арендодателя, не установлено иное (статьи 313–323 ГК РУз).

2. Поскольку в состав имущества предприятия включаются также долги арендодателя, связанные с предприятием, то их перевод на арендатора по общему правилу (статья 322 ГК РУз) требовал бы получения согласия кредиторов. В данном случае, однако, применяется специальное правило 579 ГК РУз, по смыслу которого перевод долга осуществляется после заключения договора при передаче предприятия.

В комментируемой статье законодатель дает кредиторам право в случае их несогласия с переводом долгов на арендатора в течение трех месяцев со дня получения письменного уведомления от арендодателя потребовать от арендодателя прекращения или досрочного исполнения соответствующих обязательств и возмещения причиненных этим убытков.

Так как кредитор может не дать своего согласия, а потребовать досрочного исполнения или прекращения такого обязательства, то его сохранение в составе предприятия проблематично.

3. Частью 3 комментируемой статьи установлено правило, согласно которому, предприятие может быть передано арендатору только

после завершения расчетов с кредиторами, которые потребовали от арендодателя прекращения или досрочного исполнения обязательств и возмещения убытков. И это вполне логично и закономерно. Это правило, как бы подводит итог подготовительной работы по завершению работы с кредиторами давая возможность определиться с долгами, включаются ли они в состав передаваемого предприятия или нет.

4. Если кредитор не дал своего согласия на перевод долга, но в то же время и не потребовал прекращения обязательства или досрочного его исполнения, арендодатель вправе включить соответствующий долг в состав передаваемого предприятия. Но в этом случае он несет вместе с арендатором солидарную ответственность перед кредитором по данному обязательству, в силу чего кредитор имеет право потребовать его исполнения полностью или в части от любого из них по правилам статей 252–254 ГК РУз.

Возможность включения в состав предприятия как предмета арендного договора прав владения и пользования зависит от воли не только сторон, но также и третьих лиц — собственников соответствующего имущества. Чтобы уяснить это, необходимо выявить природу и вид этих прав. Если это ограниченные вещные права, то возможность и способы их передачи определяются соответствующими нормами разд. II ГК «Право собственности и другие вещные права». Если они носят обязательственный характер, то это зависит от условий соответствующих договоров. Например, если это право владения и пользования по договору аренды, то этот договор может включать условие, запрещающее передавать имущество в субаренду без разрешения арендодателя.

В отношении второго элемента в составе имущества (права и долги) в определении договора аренды предприятия содержится указание на обязанность арендодателя передать арендатору в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, права владения и пользования, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, связанные с предприятием

По договору аренды предприятия с учетом части 2 статьи 85 ГК РУз арендодатель обязуется также передать арендатору в порядке,

на условиях и в пределах, определяемых договором, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права.

Таким образом, третьим элементом договора является передача в пользование имущественных прав особого рода. Арендодатель обязуется передать арендатору право использовать в процессе коммерческой эксплуатации арендованного предприятия комплекс исключительных прав. Это исключительные права на идеальные объекты, которые используются в предпринимательской деятельности (промышленная собственность). Среди них, в частности, право на использование средств индивидуализации производителя и продукции — права на фирменное наименование и (или) коммерческое обозначение, права на товарный знак, знак обслуживания, права на объекты интеллектуальной собственности, охраняемые патентом или принадлежащие лицу по праву преждепользования (изобретение, полезную модель, промышленный образец), а также неисключительные права на охраняемую коммерческую информацию (ноу-хау) и права преждепользования.

При передаче всех этих прав стороны должны руководствоваться также нормами законодательства об интеллектуальной собственности и, в частности, о лицензионных договорах и договоре коммерческой концессии.

Из определения договора аренды предприятия, данного в комментируемой статье, можно сделать вывод, что он является консенсуальным, взаимным, возмездным. Он может включать ограничительные условия, связанные с передачей прав на использование объектов промышленной собственности. Стороны в договоре всегда предприниматели. Хотя в определении этого договора нет ограничений в отношении физических лиц — предпринимателей, они тем не менее могут содержаться в других законах, в частности о лицензировании отдельных видов деятельности.

5. Для ведения деятельности, связанной с использованием предприятия, как правило, требуются государственные лицензии (разрешения). Арендодатель не имеет права передавать права, полученные по такой лицензии, если иное не предусмотрено законом или иным

правовым актом. Данное правило основано на том, что такие права неразрывно связаны с личностью их носителя и в силу этого по общему правилу не подлежат передаче. Следовательно, арендатор должен получить лицензию (разрешение) лично. Однако из текста комментируемой статьи не следует, что получение лицензии является его обязанностью по договору. Это общее требование ГК, а также норм административного права, связанное в том числе с минимизацией риска аварий при эксплуатации промышленных объектов, на которых осуществляется опасное производство.

В то же время в комментируемой статье указывается, что если в состав передаваемого по договору предприятия включаются обязательства, которые арендатор не может исполнить ввиду отсутствия у него лицензии, то по этим обязательствам продолжает отвечать сам арендодатель. Это естественно, поскольку отсутствие лицензии у арендатора лишает его права заниматься лицензируемым видом деятельности, а в ряде случаев и владеть арендованным предприятием. Тем самым законодатель защищает интересы кредиторов в обязательствах, связанных с передаваемым предприятием. В то же время и арендодатель может защитить свои интересы, если неполучение или задержка в получении арендатором лицензии вызваны его виновными действиями. В частности, если невозможность передачи предприятия вызвана отсутствием у арендатора лицензии и в этом есть его вина, имеет место просрочка кредитора (часть 3 статьи 337, 338, 339 ГК РУз), в силу чего арендодатель имеет право требовать возмещения возникших у него в связи с этим убытков.

Однако желательно было бы более четко урегулировать отношения между сторонами в связи с неполучением арендатором лицензии, поскольку прямое требование расторжения договора по этой причине или возмещения убытков, связанных с неполучением арендатором лицензии, может возникнуть у арендодателя только на основании соответствующей нормы ГК, в частности вменяющей арендатору в обязанность получение лицензии. В этом случае можно было бы непосредственно применять часть 2 статьи 382 ГК РУз, согласно которой арендодатель мог бы в одностороннем порядке расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков.

Статья 580. Форма договора аренды предприятия

Договор аренды предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

Договор аренды предприятия считается заключенным с момента государственной регистрации.

Несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность.

1. Для договора аренды предприятия установлена обязательная письменная форма под страхом недействительности договора. Договор аренды предприятия допускает не все из перечисленных в части 4 статьи 366 ГК РУз возможности придания договору письменной формы, а только возможность составления одного документа, подписанного сторонами.

2. Данный договор подлежит обязательному нотариальному удостоверению и обязательной государственной регистрации как сделка с недвижимым имуществом, которым является предприятие. Договор аренды предприятия считается заключенным с момента такой регистрации (см. статьи 84, 110, 111, 366 (часть 2) ГК РУз).

По данному договору в пользование передаются также права на отдельные объекты интеллектуальной собственности и средства индивидуализации. По общему правилу договоры по их передаче подлежат государственной регистрации. Так, например, передача прав по лицензионным договорам на использование изобретений, полезных моделей и промышленных образцов согласно статье 32 Закона РУз от 06.05.1994 г. № 1062-ХП в новой ред. утвержденной Законом РУз от 29.08.2002 г. № 397-П «Об изобретениях, полезных моделях и промышленных образцах» и статье 1089 ГК РУз. подлежит обязательной регистрации в патентном ведомстве. Там же регистрируется передача прав на использование товарного знака и знака обслуживания, а передача в пользование права на использование чужого фирменного наименования по лицензионному договору (статья 1101 ГК РУз) предполагает регистрацию в государственном органе, осуществившем регистрацию юридического лица, правообладателя.

Поскольку в комментируемой статье нет указания, в каких именно органах государственной власти должна проводиться регистрация данного договора, как это сделано, в частности, в отношении договора комплексной предпринимательской лицензии (статья 863 ГК РУз) согласно которой он подлежит регистрации органом, осуществившим регистрацию юридического лица или индивидуального предпринимателя, выступающего по договору в качестве лицензиара, можно предположить, что законодатель при этом опирался на общую характеристику объекта аренды как недвижимого имущества. Таким образом, регистрация данного договора должна проводиться в органах, регистрирующих сделки с недвижимостью.

3. Часть 3 комментируемой статьи устанавливает правило, согласно которому несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность. А т. к. договор аренды предприятия согласно части 1 комментируемой статьи заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, то использование другой формы, предусмотренной частью 4 статьи 366 ГК РУз исключается (см. статьи 114, 115 ГК РУз).

Статья 581. Передача арендованного предприятия

Передача арендованного предприятия арендатору осуществляется по передаточному акту.

Подготовка арендованного предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды.

1. Передача предприятия представляет собой юридическое действие, погашающее обязанность арендодателя предоставить имущество в том случае, если она происходит путем составления и подписания сторонами передаточного акта.

Передаточный акт — документ, удостоверяющий состав имущества, передаваемого арендодателем арендатору по договору аренды предприятия.

2. Передаче предприятия предшествует целый комплекс мероприятий, связанный с подготовкой к ее осуществлению. В частности, необходимо провести инвентаризацию материальных ценностей (т. е. вещного элемента имущественного комплекса), получить необходимые разрешения на передачу прав владения и пользования, получить разрешение кредиторов на перевод долгов. Поскольку имущество должно быть передано в нормальном состоянии, годном для целей его использования, арендодатель должен произвести необходимые действия по ремонту и замене неработающих станков, оборудования и т. п., освободить помещения предприятия от имущества, не переходящего к арендатору, а также убедиться в действительности обязательств, входящих в состав предприятия. Он должен, кроме того, составить баланс, отражающий активы и пассивы в составе предприятия.

Заключительным этапом подготовительной работы является составление и представление на подписание передаточного акта.

Осуществление подготовки предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендодателя и осуществляется за его счет в том случае, если в договоре не предусмотрено иное распределение таких обязанностей.

Комментируемая статья не содержит норм, регулирующих собственно передачу предприятия, эта процедура регулируется нормами статьи 578 ГК РУз о передаче здания и сооружения, поскольку ее действие распространяется и на аналогичные отношения при аренде предприятий в силу указаний части 2 статьи 573 ГК РУз.

Статья 582. Обязанности арендатора по содержанию предприятия и оплате расходов по его эксплуатации

Арендатор предприятия обязан в течение всего срока действия договора аренды поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, включая его текущий и, в предусмотренных договором случаях, капитальный ремонт.

На арендатора возлагаются расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия, если иное не предусмотрено

договором, а также уплата платежей по страхованию арендованного имущества, налогов и иных обязательных платежей.

1. Императивной нормой законодатель возлагает на арендатора обязанность в течение всего срока действия договора поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, включая проведение за его счет в предусмотренные техническими нормами и правилами сроки, а также в случае необходимости текущего и, в предусмотренных договором случаях капитального ремонта. Речь в данном случае идет только о вещном компоненте предприятия как имущественного комплекса, представленного основными средствами производства, такими как здания, сооружения, станки и оборудование, а также участками земли и другими природными ресурсами, нормальное состояние которых определяется нормативами, установленными законодательством о природопользовании.

2. Поскольку техническая и коммерческая эксплуатация предприятия осуществляется арендатором, то связанные с ней расходы также возлагаются на него. Однако в отличие от обязанности по поддержанию предприятия в надлежащем техническом состоянии данная обязанность возлагается на арендатора лишь в случае, если стороны в договоре не установили иное распределение расходов между сторонами. Если законом или договором предусмотрено обязательное страхование предприятия, то в расходы по эксплуатации включаются также платежи по страхованию арендованного имущества.

На арендатора также возлагаются расходы по уплате налогов и иных обязательных платежей.

Статья 583. Пользование имуществом арендованного предприятия

Если иное не предусмотрено законом или договором, арендатор вправе с согласия арендодателя продавать, обменивать и без его согласия предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои

права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу, при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора.

Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, арендатор вправе без согласия арендодателя проводить реконструкцию арендованного предприятия, его расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость.

Аренда предприятия имеет своей целью обеспечить арендатору возможность экономической эксплуатации арендованного имущества, т. е. максимально возможной свободы совершения с ним фактических и юридических действий.

1. Часть 1 комментируемой статьи определяет возможности арендатора, связанные с таким способом пользования арендатором имущественным комплексом, как извлечение доходов от производимой продукции. Этот способ предполагает наделение арендатора правами по распоряжению арендованным имуществом. Действительно, в процессе производственной деятельности ему необходимо возобновлять запасы сырья, топлива, реализовывать готовую продукцию, осуществлять операции по товарному и коммерческому кредиту и др. Комментируемая статья предоставляет арендатору, если иное не предусмотрено законом или договором с согласия арендодателя продавать, обменивать и без его согласия предоставлять во временное пользование либо займы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу, при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора.

Но арендатор приобретает право свободно передавать другим лицам не любое имущество предприятия, а только такие материальные ценности, под которыми понимаются оборотные средства (вещи, потребляемые в процессе одного или нескольких производственных циклов, средства производства, например сырье, топливо, полуфабрикаты, комплектующие, инструменты и т. п.), готовая продукция, иные вещи. В круг такого имущества не включаются, во-первых, земля

и другие природные ресурсы и, во-вторых, имущество, с которым подобные действия невозможны в силу закона. Согласно статьи 8 Закона «Об аренде» от 19.11.1991 г. № 427-ХП арендатор вправе сдавать арендованное имущество с разрешения арендодателя в субаренду, за исключением земли и иных природных ресурсов, если законодательством Республики Узбекистан и договором аренды не предусмотрено иное. При этом ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Поскольку термин «материальные ценности» в статье не расшифрован законодателем, нельзя сказать, охватывает ли он только вещный компонент в составе предприятия или также распространяется на иные компоненты имущественного комплекса — права требования, права пользования, долги, права на использование объектов интеллектуальной собственности. Однако в комментируемой статье формулируется право свободного распоряжения арендными правами и обязанностями, в отличие от общего правила (статья 546 ГК РУз).

Свободное распоряжение материальными ценностями и арендными правами со стороны арендатора возможно при соблюдении следующих условий. Во-первых, если в договоре аренды не определено иное и, в частности, если не предусмотрено обязательное получение согласия арендодателя на такие действия, как без его согласия предоставлять во временное пользование либо займы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия. Во-вторых, если такие действия не влекут уменьшения стоимости предприятия. В-третьих, если при этом не нарушаются другие положения договора аренды предприятия.

2. Следствием действий, предусмотренных частью I комментируемой статьи, может быть изменение состава предприятия. Изменение состава возможно также в результате иных действий арендатора, например произведенных улучшений. В отношении предприятия такое улучшение допускается, в частности, в виде реконструкции, расширения и технического перевооружения предприятия.

Реконструкция предприятия предполагает его переустройство по комплексному проекту в целом, не связанное, как правило,

с расширением имеющихся зданий и сооружений, в целях повышения его технико-экономического уровня на основе достижения научно-технического прогресса. Расширение предприятия — это строительство новых дополнительных производственных помещений для размещения новых цехов и участков. Техническое перевооружение предприятия — это комплекс мероприятий по повышению технико-экономического уровня отдельных производственных участков, цехов. В зависимости от вида строительных работ они включают в себя также выполнение монтажных, пусконаладочных и иных, неразрывно с этим связанных работ.

Арендатор вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, в том числе производить улучшение арендованного предприятия. Эта норма направлена на максимально полное удовлетворение производственных потребностей арендатора и его предпринимательской свободы. В то же время законодатель позаботился и об интересах арендодателя, придав норме диспозитивный характер. Поэтому стороны могут предусмотреть в договоре иное регулирование, в частности исключить право арендатора на изменение состава арендованного имущественного комплекса полностью или в какой-либо его части, право включить условие о согласии на эти действия со стороны арендодателя.

В статье 11 Закона «Об аренде» от 19.11.1991 г. № 427-ХП также нашло свое отражение данное положение. Согласно данной статье Закона «Об аренде» арендатор вправе самостоятельно вносить изменения в состав арендованного имущества, проводить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающие его стоимость, если иное не предусмотрено договором.

Если арендованное имущество улучшено с разрешения арендодателя, то по истечении срока договора или при расторжении его арендатор имеет право потребовать возмещения всех произведенных с этой целью расходов, если иное не предусмотрено договором аренды.

Улучшения, произведенные без разрешения арендодателя, если они отделимы без причинения ущерба арендованному имуществу, арендатор может изъять, если арендодатель не согласен возместить их стоимость.

Статья 584. Внесение арендатором улучшений в арендованное предприятие

Арендатор предприятия имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

Арендодатель может быть освобожден судом от обязанности возместить арендатору стоимость таких улучшений, если докажет, что издержки арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или при осуществлении таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности.

Комментируемая статья является логическим следствием нормы, содержащейся в статье 583 ГК РУз. Но ее заголовок представляется неудачным, так как он не соответствует содержанию статьи. Право на внесение арендатором улучшений в арендованное имущество вытекает не из нее, а из статьи 583 ГК РУз, где, в частности, указывается на то, что арендатор вправе без согласия арендодателя проводить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение предприятия. Результаты таких действий — неотделимые улучшения предприятия. В той же статье говорится, что арендатор вправе изменять имущественный состав предприятия, следствием чего также могут явиться неотделимые улучшения (например, при замене отдельных видов станков или оборудования на более совершенные).

Комментируемая же статья регулирует только производные от вышеуказанных отношений, наделяя арендатора правом на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения. Это правило действует, если стороны в договоре аренды не предусмотрели иного распределения расходов между ними на неотделимые улучшения предприятия или не установили для них ограничений по технико-экономическим и финансовым параметрам.

В то же время, защищая интересы арендодателя, комментируемая статья дает суду право освободить его от возмещения стоимости таких улучшений, если арендатор при этом нарушил принцип экономичности, который заключается в соответствии произведенных затрат полученной пользе. Иными словами, если в результате таких затрат стоимость арендованного имущества повысилась значительно больше, чем его качество и (или) эксплуатационные свойства, бремя доказывания нарушения арендатором принципа экономичности возлагается на арендодателя.

Арендодатель также может обратиться в суд с требованием освободить его от возмещения арендатору стоимости неотделимых улучшений, если при их осуществлении арендатором были нарушены принципы добросовестности и разумности. Поскольку суд в этом случае выносит решение, опираясь на установленную частью 3 статьи 9 ГК РУз презумпцию (предположение) добросовестности и разумности арендатора, истец должен ее опровергнуть путем доказательства недобросовестности и неразумности арендатора.

Статья 585. Применение к договору аренды предприятия правил о последствиях недействительности сделок, об изменении и расторжении договора

Правила настоящего Кодекса о последствиях недействительности сделок, об изменении и расторжении договора, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон, применяются к договору аренды предприятия, если такие последствия не нарушают существенные права и охраняемые законом интересы кредиторов арендодателя и арендатора, других лиц и не противоречат правилам статьи 116 настоящего Кодекса.

Норма комментируемой статьи повторяет содержание нормы статьи 496 ГК РУз о продаже предприятия и содержит изъятие из общих правил о последствиях недействительности сделок, об изменении и расторжении договора применительно к договору аренды. Это изъятие относится к таким последствиям недействительности сделок,

изменения или расторжения договора, когда возврату или взысканию подлежит имущество в натуре. Такой возврат возможен в случае двусторонней реституции (возврат в первоначальное состояние) по правилам части 2 статьи 114 ГК РУз.

Иногда возврат имущества в натуре является юридическим следствием изменения или расторжения договора.

Если возврат имущества или его взыскание в натуре по данным основаниям существенно нарушают права и охраняемые законом интересы кредиторов арендодателя и арендатора, других лиц или не соответствуют требованиям законодательства, то общие правила ГК о последствиях недействительности сделок (статья 114 ГК) к договору аренды предприятия не применяются.

Данная норма изменяет общие правила о возврате имущества в натуре не в целом, а лишь в отношении одного элемента. Следовательно, все оставшиеся права у арендодателя сохраняются. Например, если говорить о реституции, то продолжает действовать норма о том, что в случае невозможности возвратить полученное в натуре, необходимо возместить его стоимость в деньгах.

Норма, сформулированная в комментируемой статье, представляет незавершенной, поскольку не определяет дальнейшую судьбу предмета аренды. Безусловно, ее применение имеет своим следствием принудительное прекращение права собственности у арендодателя, но при этом возникает вопрос: к какому из перечисленных в статье 197 ГК РУз оснований прекращения права собственности, она относится, учитывая их исчерпывающий перечень? В любом случае данная норма существенно повышает риск арендодателя как собственника, поскольку запрет на возврат в натуре объекта высокой стоимости делает проблематичным и получение в полном объеме его стоимости в деньгах.

Статья 586. Возврат арендованного предприятия

При прекращении договора аренды предприятия арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных статьями 579 и 581 настоящего Кодекса.

Возврат предприятия — одна из основных обязанностей арендатора при прекращении договора независимо от оснований прекращения (истечение срока, досрочное расторжение договора и проч.)

Комментируемая статья обязывает арендатора при прекращении договора аренды предприятия возвратить арендодателю имущественный комплекс с соблюдением правил, предусмотренных статьями 579, 581 ГК РУз. Возврат имущества должен осуществляться в полном объеме, со всеми входящими в состав предприятия объектами, соответствующими правами и обязательствами. При этом должны решаться вопросы о переводе долгов с арендатора на арендодателя, урегулировании взаимоотношений с кредиторами и т. д. (см. комментарии к статье 579 ГК РУз). При переводе на арендодателя своих долгов, связанных с деятельностью предприятия, арендатор обязан, учитывать правила статьи 579 РУз. Порядок возврата арендованного предприятия, в том числе соблюдение процедуры составления и подписания передаточного акта, определяется правилами статей 579, 581 РУз

Для данного договора предусматривается процедура возврата предприятия по передаточному акту, подписываемому обеими сторонами. Сама процедура аналогична передаче предприятия арендатору. С учетом этого к данной процедуре применяются правила статьи 581 ГК РУз.

§ 6. ЛИЗИНГ

Статья 587. Договор лизинга

По договору лизинга одна сторона — лизингодатель (арендодатель) по поручению другой стороны — лизингополучателя (арендатора) обязуется вступить в соглашение с третьей стороной — продавцом для приобретения у последнего имущества для лизингополучателя, а лизингополучатель обязуется уплачивать за это лизингодателю лизинговые платежи.

1. Из текста комментируемой статьи следует, что в отношениях по договору лизинга (финансовой аренды) участвуют, как правило,

не менее трех лиц — лизингодатель (арендодатель), лизингополучатель (арендатор) и продавец. Такой «тройственный союз» накладывает особый отпечаток на взаимоотношения сторон, отличая лизингодателя (арендодателя) и лизингополучателя (арендатора) по договору лизинга от арендодателя и арендатора по договору аренды и продавца, участвующего в отношениях по договору лизинга, от продавца в обычном договоре купли-продажи.

2. Термин «лизинг» — английского происхождения (leasing). В свою очередь, слово «leasing» образовано от английского «lease» — сдавать и брать в аренду. Отношения, получившие название «лизинг», известны давно, хотя нет единого мнения — где и когда они возникли впервые: в Римской империи, средневековой Англии или в прошлом веке в США. Однако господствует мнение, что современный лизинг получил распространение в континентальной Европе в 60-х гг. XX в., куда он был «завезен» из США (специалисты Великобритании считают, что в их стране лизинг использовался еще задолго до этого).

3. Одной из существенных причин быстрого распространения лизинга в Европе в 1960-х гг. явилась необыкновенная гибкость этой формы отношений: она могла использоваться для решения самостоятельных задач, достижения несходных целей партнеров и в самых разных экономических условиях. В основе лизинга лежат отношения между пользователем имущества и лизинговой компанией, к которой он обращается за необходимым имуществом и которая, в свою очередь, специально для этой цели его покупает (стороны таких отношений в разных странах именуется по-разному). Помимо этих участников в лизинге могут быть задействованы и иные субъекты (например, ссудодатели, гаранты), однако чаще всего в лизинге принимают участие три стороны.

4. Широкое использование лизинга как на национальном, так и на международном уровне привело к разработке международной Конвенции о финансовом лизинге.

28.05.1988 г. (в ред. от 29.01.2002 г.) в Оттаве была принята Конвенция УНИДРУА о международном финансовом лизинге, к которой Республика Узбекистан присоединилась в соответствии с Постановлением Олий Мажлиса РУз от 26.05.2000 г. № 84-II. В этой Конвенции нашел

отражение богатый опыт многих стран по использованию и правовому регулированию лизинга. Теперь она сама может быть применена для разработки соответствующего законодательства в разных странах.

5. На договор лизинга (финансовой аренды) распространяются нормы ГК, регулирующие общие вопросы для всех видов арендных отношений, если иное не установлено положениями ГК о лизинге (статья 557 ГК РУз и комментарии к ней).

Помимо норм ГК о договоре лизинга, указанные отношения регулируются также законом РУз «О лизинге» от 14.04.1999 г., № 756-I с внесенными изменениями на 28.12.2007 г. (далее — Закон). Особенности прав и обязанностей каждого из участников и их взаимоотношения изложены в статьях данного параграфа ГК, а также конкретизированы и обстоятельно изложены в Законе РУз «О лизинге», в связи с чем, правила обоих указанных нормативных актов должны применяться в совокупности.

6. Согласно Закону «О лизинге», лизинг — особый вид финансовой аренды, при котором одна сторона (лизингодатель) по поручению другой стороны (лизингополучателя) приобретает у третьей стороны (продавца) в собственность обусловленное договором лизинга имущество (объект лизинга) и предоставляет его лизингополучателю за плату на определенных таким договором условиях во владение и пользование на срок, превышающий двенадцать месяцев. При этом договор лизинга должен отвечать одному из следующих требований:

- по окончании срока договора лизинга объект лизинга переходит в собственность лизингополучателя;
- срок договора лизинга превышает 80 процентов срока службы объекта лизинга или остаточная стоимость объекта лизинга по окончании договора лизинга составляет менее 20 процентов его первоначальной стоимости;
- по окончании срока договора лизинга лизингополучатель обладает правом выкупа объекта лизинга по цене ниже рыночной стоимости объекта лизинга на дату реализации этого права;
- текущая дисконтированная стоимость лизинговых платежей за период договора лизинга превышает девяносто процентов текущей стоимости объекта лизинга на момент передачи в лизинг.

Текущая дисконтированная стоимость определяется в соответствии с законодательством о бухгалтерском учете.

Закон предоставляет право осуществлять лизинг по трехстороннему (продавец–лизингодатель–лизингополучатель) или двустороннему (лизингодатель–лизингополучатель) договору лизинга.

При заключении двустороннего договора лизинга между лизингодателем и продавцом дополнительно заключается договор о купле-продаже объекта лизинга.

7. Комментируемая статья определяет, что инициатором заключения договора лизинга является лизингополучатель (арендатор), который указывает лизингодателю (арендодателю), в каком имуществе он нуждается, а также называет продавца этого имущества. Стороны могут договориться об ином. Вопрос о том, кто определяет продавца имущества — лизингодатель или лизингополучатель, важен в связи с различными правовыми последствиями, о чем идет речь в статье 598 ГК РФ.

Такое распределение ролей участников лизинга объясняется тем, что, несмотря на разнообразие видов лизинговых соглашений, роль лизингодателя, как правило, ограничивается финансированием сделки. Лизингодатель в подавляющем числе случаев лишь оплачивает имущество, которое впоследствии передает лизингополучателю во временное пользование, и никаких технических и иных проблем, связанных непосредственно с ним, не решает и не может решить. Более того, лизингодатель чаще всего и не видит оборудования, собственником которого является (оно передается, как правило, непосредственно лизингополучателю). В этой ситуации возлагать на лизингодателя ответственность, в частности, за качество, комплектность имущества, своевременность его доставки было бы нелогично и нереально. К такому выводу давно пришла практика использования договора лизинга во многих странах.

8. В целях защиты интересов лизингодателя Законодателем предусмотрена (введена) специальная статья (статья 20) в Законе «О лизинге», согласно которой в качестве гарантии возврата затраченных в связи с договором лизинга средств лизингодатель может потребовать от лизингополучателя предоставления обеспечения, в том числе в виде залога, банковской гарантии или поручительства третьего лица.

Однако, согласно статье 21 Закона «О лизинге», Лизингодатель не имеет права использовать объект лизинга в качестве залога без предварительного согласия лизингополучателя. В свою очередь, лизингополучатель не вправе использовать объект лизинга в качестве залога, что вполне закономерно.

В мировой практике договоры лизинга подразделяются на различные виды в зависимости от таких обстоятельств, как срок договора, объем обязанностей сторон и пр. Определение, данное в статье 2 Закона «О лизинге», охватывает все возможные варианты этой договорной формы и устанавливает ряд перечисленных выше требований в отношении срока договора, связанных со сроком службы объекта, его остаточной стоимости и других прав и обязанностей сторон, одному из которых должен отвечать договор лизинга.

9. Необходимо сказать и о такой форме лизинга, как возвратный лизинг (часть 4 статьи 589 ГК РУз, статья 5 Закона «О лизинге»), широко используемый в практике многих стран. При возвратном лизинге собственник имущества продает его лизинговой компании и одновременно берет это же имущество во временное пользование. При этом срок, на определенных таким договором условиях во владение и пользование, должен превышать двенадцать месяцев. Таким образом, продавец и лизингополучатель совпадают, становятся одним и тем же лицом. Необходимость в проведении такой операции может быть вызвана тем, что собственник не может содержать то или иное имущество, но вместе с тем не хочет его окончательно лишаться.

Согласно статье 9 Закона «О лизинге» договор лизинга заключается в письменной форме в порядке, установленном законодательством и подлежит нотариальному удостоверению по требованию одной из сторон договора, а также в случаях, когда объектом лизинга является имущество, сделки с которым в соответствии с законом требуют нотариального удостоверения.

10. В соответствии со статьей 7 Закона «О лизинге» объекты лизинга, требующие регистрации в государственных органах, регистрируются на имя лизингодателя или лизингополучателя в порядке, установленном законодательством.

К существенным условиям договора лизинга относятся:

- описание объекта лизинга (количество, качество, перечень, контрактная стоимость объекта лизинга и иные параметры) и указание общей денежной суммы договора;
- обязательства сторон, связанные с приобретением и передачей объекта лизинга;
- порядок передачи объекта лизинга, включая порядок поставки, монтажа и введения объекта лизинга в эксплуатацию;
- условия, размеры, сроки и порядок уплаты лизинговых платежей;
- обязанности сторон по использованию, хранению, содержанию и ремонту объекта лизинга;
- срок действия договора;
- указание стороны, ответственной за выбор продавца и объекта лизинга. По соглашению сторон в договор лизинга могут быть включены следующие условия:
- порядок и сроки выкупа объекта лизинга; изменения и расторжения договора лизинга;
- страхования объекта лизинга;
- форс-мажорные обстоятельства;
- оказания лизингодателем дополнительных услуг, без которых невозможно пользование объектом лизинга;
- порядок осуществления субъектами лизинга контроля за соблюдением условий договора лизинга.

В договор лизинга могут быть включены и иные условия в соответствии с законодательством. Что касается вопросов изменения и расторжения договора лизинга, то они возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законодательством или договором (статья 10 Закона «О лизинге»).

Основная особенность лизинга состоит в том, что в аренду сдается имущество, приобретенное лизингодателем исключительно с целью передачи его в аренду.

Для финансовой аренды характерно, что ее срок приближается к сроку службы оборудования. По истечении срока аренды в соответствии с условиями договора или нормами закона арендатор вправе приобрести имущество в собственность (статья 556 ГК РУз), возобновить договор на более льготных условиях либо вернуть имущество лизингодателю.

Выкуп арендованного имущества не является особенностью договора лизинга (финансовой аренды). ГК (статья 556 ГК РФ) предусматривает, что право выкупа может быть установлено условиями разных видов договора аренды.

11. Классический договор финансовой аренды связывает трех лиц: продавца (изготовителя) имущества, его приобретателя (лизингодателя) и лизингополучателя. Однако участники финансовой аренды связаны между собой не одним, а, как правило, двумя договорами. Лизингодатель заключает с продавцом выбранного лизингополучателем имущества договор купли-продажи, а с лизингополучателем — договор лизинга (финансовой аренды). Оба договора взаимосвязаны: как правило, лизингополучатель, а не лизингодатель осуществляет выбор продавца и согласовывает все условия договора купли-продажи. Лизингополучатель договаривается о предмете договора купли-продажи, его цене, сроках и месте поставки.

Лизингополучатель не находится в договорных отношениях с продавцом имущества, однако наделен по отношению к нему рядом прав и обязанностей (статьи 592, 598 ГК РФ).

12. ГК и Закон «О лизинге» не предусматривают финансового или оперативного (эксплуатационного) лизинга. Вместе с тем зарубежное законодательство и внешнеэкономическая практика определяют права и обязанности сторон в зависимости от разновидностей лизинга. Для финансового лизинга характерно приближение срока аренды к сроку службы оборудования. По окончании срока аренды арендатор может приобрести оборудование в собственность, возобновить договор на более льготных условиях или вернуть оборудование арендодателю.

Оперативный лизинг не дает арендодателю возможности получить до конца действия договора всю стоимость оборудования, т. к. оно сдается в аренду на относительно небольшой период. Повторная сдача данного оборудования в эксплуатацию возможна уже по договору аренды, т. к. отсутствует элемент, характерный для лизинга, — специальное приобретение арендодателем оборудования, необходимого арендатору.

Оперативный лизинг возможен в форме револьверного лизинга, когда арендатору технологически последовательно требуется различное

оборудование. В этих случаях в соответствии с условиями договора арендатор приобретает право по истечении определенного срока обменивать арендованное имущество на другой объект лизинга. На практике в договорах финансовой аренды встречаются элементы разных видов лизинга.

Статья 588. Объект лизинга

Объектом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, кроме земельных участков и других природных объектов.

1. Круг вещей, которые могут быть предметом договора лизинга, достаточно широк. Объектом лизинга, как и иных видов аренды (статья 537 ГК РФ), могут быть любые вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования, т. е. непотребляемые. Это движимые и недвижимые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, определение которых дано в статье 83 ГК РФ. Понятие непотребляемых вещей дано в статьях 89, 537 ГК РФ. К ним отнесены вещи, которые «не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования».

2. Статья 3 Закона «О лизинге» устанавливает, что в качестве объекта лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия, имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, используемые для предпринимательской деятельности.

Требование рассматриваемой статьи использовать арендованные вещи для предпринимательской деятельности соответствует задачам комментируемого договора (ускоренная амортизация нового оборудования и механизмов, инвестирование свободного капитала и т. д.). Применение ускоренной амортизации объекта лизинга предусмотрено статьей 17 Закона «О лизинге», которая предоставляет право лизингодателю и лизингополучателю по взаимному соглашению применять ускоренную амортизацию объекта лизинга в соответствии с законодательством.

Земельные участки и другие обособленные природные объекты могут быть предметом договора аренды (статья 537 ГК РФ), но не могут быть переданы в финансовую аренду (часть 2 статьи 3 Закона «О лизинге»). Эти же Законом установлено, что объектом лизинга не может быть также иное имущество, изъятое из оборота или ограниченно оборотоспособное.

Такое ограничение объясняется тем, что использование земли и других природных объектов с предпринимательской целью регулируется в первую очередь земельным законодательством.

Закон также запрещает (статья 21 Закона «О лизинге») лизингодателю использовать объект лизинга в качестве залога без предварительного согласия лизингополучателя, а лизингополучателю использовать объект лизинга в качестве залога.

Для целей бухгалтерского учета и налогообложения имеет существенное значение правило статьи 7 Закона «О лизинге», которое ставит решение вопроса о том, на чьем балансе — лизингодателя или лизингополучателя — учитывается объект лизинга. Согласно этому правилу объект лизинга должен отражаться на балансе лизингополучателя.

Согласно правилу, установленному этой же статьей, объекты лизинга, требующие регистрации в государственных органах, регистрируются на имя лизингодателя или лизингополучателя в порядке, установленном законодательством.

3. Статьей 18 Закона «О лизинге» предусмотрено страхование объекта лизинга от всех видов возможного ущерба, связанного с риском гибели, потери, кражи, порчи, повреждения и преждевременного износа, которое осуществляется по соглашению сторон. В случае отсутствия такого соглашения ответственность за страхование объекта лизинга закон возлагает на лизингополучателя.

Все риски, связанные с объектом лизинга, в том числе риски его случайной утраты (гибели) или случайной порчи, а также хищения, преждевременного износа, повреждения, переходят на лизингополучателя в порядке, предусмотренном договором лизинга. С момента перехода рисков на лизингополучателя последний отвечает за любую утрату или повреждение объекта лизинга в течение срока действия договора лизинга.

Согласно правилу статьи 19 Закона, если договором лизинга не определено время перехода рисков от лизингодателя на лизингополучателя, риски переходят на лизингополучателя с момента получения им объекта лизинга.

Если предложенный объект лизинга не соответствует договору лизинга так, что это дает право лизингополучателю отказаться от объекта лизинга, все риски несет лизингодатель до тех пор, пока несоответствия не будут устранены или лизингополучатель не примет объект лизинга.

Риски несостоятельности продавца или несоответствия объекта лизинга целям его использования несет лизингополучатель, за исключением случаев выбора лизингодателем продавца или объекта лизинга либо незаконного принуждения лизингодателем лизингополучателя к выбору определенного продавца или объекта лизинга.

4. Согласно статьи 15 Закона «О лизинге» право собственности на объект лизинга до его выкупа лизингополучателем принадлежит лизингодателю, но оно может перейти к лизингополучателю до истечения срока действия договора лизинга при условии уплаты всех лизинговых платежей за вычетом дохода лизингодателя за оставшийся период до истечения срока договора лизинга, если иное не будет предусмотрено договором лизинга.

В случае банкротства лизингополучателя, ареста или конфискации его имущества объект лизинга отделяется от общего имущества лизингополучателя и подлежит возврату лизингодателю, который может распоряжаться им по своему усмотрению.

При расторжении договора лизинга лизингополучатель обязан возвратить объект лизинга в состоянии, в каком он его получил от лизингодателя, с учетом его нормального износа и изменений, обусловленных соглашением сторон, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 12 Закона «О лизинге», которой предусмотрено право лизингополучателя при обращении взыскания третьего лица на объект лизинга одновременно внести остаток причитающихся по договору лизинга лизинговых платежей за вычетом дохода лизингодателя за оставшийся период с одновременным расторжением договора лизинга и приобретением объекта лизинга в собственность.

Статья 589. Субъекты лизинга

Лизингодателем признается лицо, приобретающее имущество в собственность в целях последующей его передачи лизингополучателю по лизингу.

Лизингополучателем признается лицо, приобретающее объект лизинга в свое владение и пользование.

Продавцом признается лицо, у которого лизингодатель приобретает объект лизинга (часть в редакции Закона РУз от 13.12.2002 г. № 447-II). Допускается совмещение лизингополучателя и продавца в одном лице, в случае, если лизингодатель приобретает имущество у будущего пользователя либо когда лизингодатель финансирует продавца в целях приобретения у него имущества для последующей сдачи его по лизингу этому же лицу (часть в редакции Закона РУз от 13.12.2002 г. № 447-II).

1. Согласно статьи 4 Закона «О лизинге» субъектами лизинга являются лизингодатель, лизингополучатель и продавец.

Лизингодателем признается лицо, приобретающее объект лизинга в собственность в целях его последующей передачи лизингополучателю по договору лизинга.

Лизингополучателем признается лицо, приобретающее объект лизинга в свое владение и пользование по договору лизинга.

Лизингополучателем в этом договоре является специальный субъект — обычно это лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность.

Продавцом признается лицо, у которого лизингодатель приобретает объект лизинга.

2. Законом «О лизинге» (статья 4) запрещается в отношении конкретного объекта лизинга совмещение в одном лице кредитора лизингодателя и лизингополучателя в случае, когда объект лизинга приобретается за счет кредита (займа) лизингополучателя (часть в редакции Закона РУз от 13.12.2002 г. № 447-II).

3. Часть 4 комментируемой статьи допускает совмещение лизингополучателя и продавца в одном лице, в случае, если лизингодатель

приобретает имущество у будущего пользователя либо когда лизингодатель финансирует продавца в целях приобретения у него имущества для последующей сдачи его по лизингу этому же лицу.

Формулировка данной части комментируемой статьи характеризует и подразумевает возвратный лизинг, о котором упоминается в Законе «О лизинге», согласно которому (статья 5 «Формы лизинга») лизинг может осуществляться как в прямой форме, при которой присутствуют все три субъекта лизинга, так и в возвратной форме, при которой лизингополучатель и продавец выступают в одном лице (см. комментарий к статье 587 ГК РУз).

Статья 590. Лизинговый платеж

Лизинговый платеж представляет собой возмещение лизингополучателем лизингодателю стоимости объекта лизинга, а также процентный доход лизингодателя.

1. Важным элементом договора лизинга является положение о выплате лизинговых платежей.

Согласно статьи 22 Закона РУз «О лизинге» лизинговые платежи распределяются на весь срок действия договора и выплачиваются частями. Размеры, порядок выплаты и периодичность лизинговых платежей устанавливаются договором лизинга. Обычно обязательства лизингополучателя по уплате лизинговых платежей наступают с момента начала использования предмета лизинга, если иное не установлено договором лизинга.

Среди требований перечисленных в Законе «О лизинге», одному из которых должен отвечать договор лизинга является то, что текущая дисконтированная стоимость лизинговых платежей за период договора лизинга превышает девяносто процентов текущей стоимости объекта лизинга на момент передачи в лизинг. Текущая дисконтированная стоимость определяется в соответствии с законодательством о бухгалтерском учете.

2. Частью 2 статьи 595 законодателем установлено, что в случае досрочного расторжения договора лизинга лизингополучатель вправе

требовать возврата выплаченных им ранее в качестве аванса платежей, за вычетом стоимости тех выгод, которые он извлек от использования объекта лизинга.

В свою очередь, согласно части 3 статьи 597 ГК В случае неисполнения лизингополучателем обязательств по уплате лизинговых платежей лизингодатель может получить причитающиеся ему платежи вместе с процентами.

3. Возможность товарной формы оплаты лизинговых платежей предусмотрена Конвенцией стран СНГ «О межгосударственном лизинге» от 25.11.1998 г., вступившей в силу 30.08.2001 г. (Узбекистан не является участником Конвенции). Нормами статьи 3 Конвенции помимо обычных трех видов лизинга (финансового, оперативного и возвратного) регулируются также компенсационный, в соответствии с которым в качестве лизинговых платежей выступают товары, произведенные на лизинговом оборудовании, и бартерный, допускающий в качестве лизинговых платежей поставку любого согласованного сторонами товара.

Статья 591. Уведомление продавца о сдаче имущества в лизинг

Лизингодатель, приобретая имущество для лизингополучателя, должен уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи его в лизинг определенному лицу.

1. Требование уведомления продавца о будущей «судьбе» продаваемого им имущества является еще одной иллюстрацией трехстороннего характера отношений финансовой аренды. Продавец должен знать заранее о предполагающемся заключении договора финансовой аренды (лизинга), поскольку это существенно влияет на его обязательства и ответственность по договору купли-продажи. Заключая договор купли-продажи с лизингодателем, продавец по некоторым вопросам исполнения этого договора вступает в непосредственный контакт с лизингополучателем (см. статью 598 ГК РУз и комментарий к ней). Если продавец не будет знать заранее о предстоящем заключении договора лизинга, то впоследствии это может осложнить на практике его

взаимоотношения с лизингополучателем. Учитывая это, законодатель предусмотрел эти положения, включив их в соответствующие статьи Закона «О лизинге». Так, в части 3 статьи 11 Закона предусмотрено, что лизингодатель обязан приобретая имущество для лизингополучателя, уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи в лизинг конкретному лицу, а также своевременно и в полном объеме выполнять взятые на себя обязательства перед лизингополучателем по содержанию объекта лизинга, его ремонту и техническому обслуживанию, если такие условия предусмотрены договором. В части 3 статьи 14 Закона записано, что при заключении договора купли-продажи объекта лизинга лизингодатель обязан предварительно уведомить продавца о цели приобретения объекта лизинга, оговорив это в договоре купли-продажи. В этом состоит особенность договора лизинга.

2. Это способствует ясности отношений по финансовой аренде, что важно для правильного применения норм законодательства. Отсутствие указания о цели приобретения имущества не влияет на действительность договора, но может быть основанием для компенсации убытков.

Поскольку, согласно части 1 статьи 592 ГК РУз, имущество, являющееся объектом договора лизинга передается продавцом непосредственно арендатору, а также с учетом того, что согласно части 1 статьи 598 ГК РУз арендатор вправе предъявлять непосредственно продавцу имущества, являющегося предметом договора лизинга требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и лизингополучателем, комментируемая статья возлагает на лизингодателя обязанность уведомления продавца о личности лизингополучателя. Неисполнение этой обязанности возлагает на лизингодателя обязанность возместить убытки, могущие возникнуть вследствие этого как у арендатора, так и у продавца.

Статья 592. Передача лизингополучателю предмета договора лизинга

Если иное не предусмотрено договором лизинга, имущество, являющееся объектом этого договора, передается продавцом

непосредственно лизингополучателю в месте нахождения последнего.

Если имущество, являющееся предметом договора лизинга, не передано лизингополучателю в указанный в этом договоре срок, а если в договоре такой срок не указан, — в разумный срок, лизингополучатель вправе, если просрочка допущена по обстоятельствам, за которые отвечает лизингодатель, потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

1. В комментируемой статье, содержащей диспозитивную норму, четко проявляются особенности отношений участников лизинга. В силу особой роли, которую играет в договоре лизинга лизингодатель (сугубо финансовой, существенно отличающейся от роли арендодателя в классическом договоре аренды), структура взаимоотношений строится таким образом, чтобы освободить лизингодателя от обязательств, связанных непосредственно с имуществом. Это проявляется и в том, что лизингодатель подчас даже не видит имущества, которое приобретает у продавца, — оно, как правило, передается непосредственно лизингополучателю, не являющемуся стороной договора купли-продажи, если только это не возвратный лизинг.

2. По общему правилу продавец имущества, составляющего предмет договора лизинга, передает его не лизингодателю, а непосредственно лизингополучателю в месте его нахождения, если иное не предусмотрено договором лизинга, т. е. согласно части 1 статьи 592 ГК РУз место исполнения обязанности по передаче имущества лизингополучателю определяется местом нахождения последнего. Лизингодатель обязан предоставить лизингополучателю объект лизинга в состоянии, соответствующем договору лизинга и назначению имущества. Объект лизинга передается в лизинг вместе со всеми его принадлежностями и со всеми документами (техническим паспортом и др.), если иное не предусмотрено договором.

3. Имущество, являющееся объектом договора, передается лизингополучателю в указанный в договоре лизинга срок, а при его отсутствии — в разумный срок. Нарушение этого условия, если просрочка произошла по обстоятельствам, за которые отвечает лизингодатель,

предоставляет право лизингополучателю требовать расторжения договора лизинга и возмещения убытков, которые исчисляются по общим правилам (статьи 14, 324 и положения главы 21 ГК РУз). При этом лизингодатель отвечает за упущения продавца как за свои собственные.

Статья 593. Переход на лизингополучателя риска случайной гибели или случайной порчи имущества

Риск случайной гибели или случайной порчи арендованного по лизингу имущества переходит к лизингополучателю в момент передачи ему этого имущества, если иное не предусмотрено договором лизинга.

1. Комментируемая статья важна тем, что она устанавливает исключение из общего правила. В соответствии со статьей 175 ГК РУз риск случайной гибели или случайной порчи имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Несмотря на диспозитивность данной нормы, общим является правило о том, что риски случайной гибели или порчи имущества лежат на его собственнике. В общих положениях об аренде, изложенных в § 1 главы 34 ГК, каких-либо оговорок на этот счет не сделано, что означает сохранение этого общего правила для договора аренды, т. е. арендодатель как собственник несет все риски, связанные со случайной гибелью или повреждением имущества.

2. Иная ситуация в договоре лизинга — здесь все риски переходят от лизингодателя (собственника) на лизингополучателя, владеющего и пользующегося имуществом на основе договора лизинга. Такое правило имеет глубокий смысл для договора лизинга. Выше уже отмечалась «финансовая» роль лизингодателя в договоре лизинга и, как следствие, гораздо более активная роль лизингополучателя по сравнению с арендатором в договоре классической аренды. Не случайно в некоторых странах лизингополучатель (арендатор) в договоре лизинга именуется экономическим собственником, а лизингодатель (арендодатель) — юридическим собственником, что убедительно иллюстрирует реальную ситуацию, складывающуюся при лизинге. Именно такому

распределению обязанностей вполне соответствует норма о переходе рисков с лизингодателя на лизингополучателя, возлагающая на последнего обязанности, которые в обычных условиях несет собственник имущества. Напомним, что стороны договора могут установить иной порядок распределения рисков по своему усмотрению.

Таким образом, комментируемая статья представляет собой изъятие из общего правила статьи 175 ГК РФ о том, что риск случайной гибели или утраты имущества несет его собственник, которым в договоре лизинга является лизингодатель. Однако риск случайной гибели или случайной порчи арендованного имущества несет лизингополучатель с момента передачи ему имущества, если иное не предусмотрено договором (пункт 1 статьи 19 Закона «О лизинге»).

Риск лизингополучателя состоит в том, что при случайной гибели или случайной порче арендованного имущества лизингополучатель обязан возместить лизингодателю убытки, причиненные невозможностью возврата объекта аренды.

3. Статьей 19 Закона «О лизинге» установлены следующие правила перехода рисков, связанные с объектом лизинга:

Все риски, связанные с объектом лизинга, в том числе риски его случайной утраты (гибели) или случайной порчи, а также хищения, преждевременного износа, повреждения, переходят на лизингополучателя в порядке, предусмотренном договором лизинга. С момента перехода рисков на лизингополучателя последний отвечает за любую утрату или повреждение объекта лизинга в течение срока действия договора лизинга.

Если договором лизинга не определено время перехода рисков от лизингодателя на лизингополучателя, риски переходят на лизингополучателя с момента получения им объекта лизинга.

Если предложенный объект лизинга не соответствует договору лизинга так, что это дает право лизингополучателю отказаться от объекта лизинга, все риски несет лизингодатель до тех пор, пока несоответствия не будут устранены или лизингополучатель не примет объект лизинга.

Риски несостоятельности продавца или несоответствия объекта лизинга целям его использования несет лизингополучатель,

за исключением случаев выбора лизингодателем продавца или объекта лизинга либо незаконного принуждения лизингодателем лизингополучателя к выбору определенного продавца или объекта лизинга.

Закон «О лизинге» (статья 18) предусматривает, что предмет лизинга может быть застрахован от рисков утраты (гибели), недостачи или повреждения. Период страхования и другие условия определяются договором лизинга.

Статья 594. Обязанности и ответственность лизингодателя

Лизингодатель обязан предоставить объект лизинга лизингополучателю в состоянии, соответствующем условиям договора и в обусловленные им сроки.

Лизингодатель несет ответственность перед лизингополучателем за непоставку, недопоставку, просрочку поставки и поставку имущества ненадлежащего качества, если они являются следствием его виновных действий и упущений.

1. Комментируемая статья и Закон «О лизинге» (часть 2 статьи 11) предусматривают, что в случае, если объект лизинга не поставлен или не соответствует условиям договора лизинга по вине лизингодателя, лизингодатель, с согласия лизингополучателя, вправе исправить свое ненадлежащее исполнение условий договора лизинга или предложить лизингополучателю другой объект лизинга.

Частью же 3 этой же статьи Закона «О лизинге» также предусмотрен ряд обязанностей для лизингодателя, который, в частности, обязан:

приобрести имущество по договору лизинга и передать его во владение и пользование лизингополучателю;

приобретая имущество для лизингополучателя, уведомить продавца о том, что имущество предназначено для передачи в лизинг конкретному лицу;

своевременно и в полном объеме выполнять взятые на себя обязательства перед лизингополучателем по содержанию объекта лизинга, его ремонту и техническому обслуживанию, если такие условия предусмотрены договором.

Кроме того, в Законе также оговорено положение, согласно которому лизингодатель может иметь другие права и нести иные обязанности, установленные законодательством.

2. Статья 24 Закона «О лизинге» повторяя в части 1 статьи положение части 2 комментируемой статьи о случаях ответственности лизингодателя перед лизингополучателем, предусматривает справедливое положение о том, что лизингодатель не несет ответственности перед лизингополучателем в отношении объекта лизинга, за исключением случаев, когда будет доказано, что выбор продавца и самого объекта лизинга осуществлялся лизингодателем и лизингополучатель понес вызванные этим убытки.

По отношению к продавцу лизингодатель и лизингополучатель выступают в качестве солидарных кредиторов по договору купли-продажи объекта лизинга, о чем упоминается и в статье 24 Закона и в части 2 статьи 598 ГК РУз.

Лизингодатель не отвечает за недостатки переданного объекта лизинга, которые были им оговорены при заключении договора лизинга.

Имущество, являющееся объектом договора, передается лизингополучателю в указанный в договоре лизинга срок, а при его отсутствии — в разумный срок. Нарушение этого условия, если просрочка произошла по обстоятельствам, за которые отвечает лизингодатель, предоставляет право лизингополучателю требовать расторжения договора лизинга и возмещения убытков, которые исчисляются по общим правилам (статьи 14, 324 и положения главы 21 ГК РУз). При этом лизингодатель отвечает за упущения продавца как за свои собственные.

3. В части 2 статьи 592 ГК РУз подчеркивается, что договор лизинга может быть расторгнут, если имущество — объект договора — передано лизингополучателю с опозданием по вине лизингодателя.

Статья 595. Права лизингополучателя

В случае непоставки, недопоставки, просрочки поставки или поставки имущества ненадлежащего качества лизингополучатель вправе, если иное не предусмотрено договором: (Абзац в редакции Закона РУз от 13.12.2002 г. № 447-II)

**задерживать выплату лизинговых платежей;
отказаться от поставляемого имущества и требовать расторжения договора лизинга.**

В случае досрочного расторжения договора лизинга лизингополучатель вправе требовать возврата выплаченных им ранее в качестве аванса платежей, за вычетом стоимости тех выгод, которые он извлек от использования объекта лизинга (часть в редакции Закона РУз от 13.12.2002 г. № 447-II).

По истечении срока договора лизинга объект лизинга переходит в собственность лизингополучателя, если иное не оговорено договором.

1. Согласно правилам комментируемой статьи и статьи 12 Закона «О лизинге» лизингополучатель имеет право:

самостоятельно определять объект лизинга и выбирать продавца;
требовать от лизингодателя возмещения убытков, причиненных в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения договора лизинга;

предъявлять продавцу требования, вытекающие из договора купли-продажи объекта лизинга, в частности, относительно его качества и комплектности, сроков передачи, гарантийных ремонтов и т. п.;

в случае непоставки, недопоставки, просрочки поставки или поставки объекта лизинга ненадлежащего качества задерживать выплату лизинговых платежей, отказаться от поставляемого объекта лизинга и требовать расторжения договора лизинга, если иное не предусмотрено договором.

2. В комментируемой статье законодателем дается право лизингополучателю в случае досрочного расторжения договора лизинга требовать возврата выплаченных им ранее в качестве аванса платежей, за вычетом стоимости тех выгод, которые он извлек от использования объекта лизинга.

Законом «О лизинге» (часть 2 статьи 12) также предусмотрено, что при обращении взыскания третьего лица на объект лизинга лизингополучатель вправе одновременно внести остаток причитающихся по договору лизинга лизинговых платежей за вычетом дохода

лизингодателя за оставшийся период с одновременным расторжением договора лизинга и приобретением объекта лизинга в собственность.

В заключении комментируемой статьи (часть 3) приводится логически закономерное правило, согласно которому по истечении срока договора лизинга объект лизинга переходит в собственность лизингополучателя, если иное не оговорено договором.

3. Законом «О лизинге» (часть 6 статьи 12) оговаривается также возможность лизингополучателя иметь другие права и нести иные обязанности, установленные законодательством.

Статья 596. Сублизинг

Лизингополучатель вправе сдать имущество, полученное по договору лизинга, в сублизинг с согласия лизингодателя, оставаясь перед ним ответственным по договору.

В комментируемой статье законодатель дает право лизингополучателю сдать объект лизинга, полученный по договору лизинга, во временное владение и пользование в сублизинг третьему лицу.

Законодатель давая право лизингополучателю сдать объект лизинга в сублизинг третьему лицу, оговаривает при этом получение согласия лизингодателя и его ответственность перед лизингодателем по договору лизинга. Причем согласие лизингодателя, согласно статье 6 Закона «О лизинге» должно быть в письменной форме. Законом «О лизинге» также установлено, что в договоре сублизинга положения настоящего Закона применяются в отношении к сублизингодателю, сублизингополучателю и продавцу соответственно как к лизингодателю, лизингополучателю и продавцу. Срок действия договора сублизинга не может превышать срока действия договора лизинга.

К сублизингу применимо общее правило о субаренде (статья 546 ГК РУз.), согласно которому арендатор вправе возобновлять договор субаренды в пределах срока аренды без дополнительного разрешения арендодателя, если последний дал согласие на субаренду, но не оговорил ее предельного срока.

Статья 597. Обязанности и ответственность лизингополучателя

Лизингополучатель обязан своевременно вносить лизинговые платежи, использовать имущество в соответствии с условиями, на которых оно было поставлено, содержать его в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, нести иные расходы по его содержанию, если иное не установлено договором лизинга (часть в редакции Закона РУз от 13.12.2002 г. № 447-II).

При прекращении договора лизинга лизингополучатель обязан возвратить имущество в состоянии, в каком он его получил от лизингодателя с учетом его нормального износа и изменений, обусловленных соглашением сторон.

В случае неисполнения лизингополучателем обязательств по уплате лизинговых платежей лизингодатель может получить причитающиеся ему платежи вместе с процентами (Часть в редакции Закона РУз от 13.12.2002 г. № 447-II).

В случае допущения лизингополучателем существенного нарушения своих обязанностей, лизингодатель может потребовать ускоренной выплаты будущих лизинговых платежей, если иное не предусмотрено договором лизинга, или потребовать расторжения договора с получением обратно объекта лизинга и возмещением убытков (Часть в редакции Закона РУз от 13.12.2002 г. № 447-II).

1. Согласно части 1 комментируемой статьи и статьи 12 Закона «О лизинге» лизингополучатель обязан:

принять и надлежащим образом пользоваться объектом лизинга, содержать его в соответствии с условиями договора;

своевременно вносить лизинговые платежи, производить за свой счет текущий ремонт объекта лизинга, нести другие расходы по его содержанию, если иное не установлено договором лизинга.

При расторжении договора лизинга лизингополучатель обязан возвратить объект лизинга в состоянии, в каком он его получил от лизингодателя, с учетом его нормального износа и изменений, обусловленных соглашением сторон.

Право и обязанность лизингополучателя на ремонт и техническое обслуживание объекта лизинга могут определяться отдельным договором, заключенным с продавцом.

2. Законом «О лизинге» (часть 6 статьи 12) оговаривается возможность лизингополучателя иметь другие права и нести иные обязанности, установленные законодательством.

Согласно части 3 статьи 24 Закона «О лизинге» по отношению к продавцу лизингодатель и лизингополучатель выступают в качестве солидарных кредиторов по договору купли-продажи объекта лизинга.

3. Утрата объекта лизинга или утрата объектом лизинга своих функций по вине лизингополучателя влечет ответственность лизингополучателя перед лизингодателем, если иное не предусмотрено договором лизинга.

Лизингодатель имеет право (часть 2 статьи 11 Закона «О лизинге») при существенном нарушении лизингополучателем договора лизинга потребовать досрочного внесения всех лизинговых платежей либо расторжения договора с возмещением убытков и(или) возвратом объекта лизинга.

Согласно правилу, установленному статьей 15 Закона «О лизинге», в случае банкротства лизингополучателя, ареста или конфискации его имущества объект лизинга отделяется от общего имущества лизингополучателя и подлежит возврату лизингодателю, который может распоряжаться им по своему усмотрению. Порядок возмещения убытков лизингодателю определяется законодательством.

Статья 598. Ответственность продавца

Лизингополучатель вправе предъявлять непосредственно продавцу имущества, являющегося предметом договора лизинга, требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и лизингодателем, в частности, в отношении качества и комплектности имущества, сроков его поставки и в других случаях ненадлежащего исполнения договора продавцом. При этом лизингополучатель имеет права и несет обязанности (кроме обязанности оплатить приобретенное имущество), предусмотренные

настоящим Кодексом для покупателя, как если бы он был стороной договора купли-продажи указанного имущества. Однако лизингополучатель не может расторгнуть договор купли-продажи с продавцом без согласия лизингодателя.

В отношениях с продавцом лизингополучатель и лизингодатель выступают как солидарные кредиторы.

Если иное не предусмотрено договором лизинга, лизингодатель не отвечает перед лизингополучателем за выполнение продавцом требований, вытекающих из договора купли-продажи, кроме случаев, когда ответственность за выбор продавца лежит на лизингодателе. В последнем случае лизингополучатель вправе по своему выбору предъявлять требования, вытекающие из договора купли-продажи, как непосредственно продавцу имущества, так и лизингодателю, которые несут солидарную ответственность.

1. Комментируемая статья является как бы стержнем трехсторонних (или более) отношений по лизингу (финансовой аренде). Активная роль лизингополучателя в этом договоре, дающая основание сравнивать его с собственником, требует предоставления ему прав по урегулированию вопросов, связанных с имуществом, непосредственно с продавцом.

Приравнение лизингополучателя в отношениях с продавцом к покупателю дает возможность лизингополучателю обращаться непосредственно к продавцу с претензиями по поводу имущества и одновременно обязывает продавца эти претензии рассматривать. В этой конструкции ответственности, пожалуй, наиболее ярко проявляется своеобразный характер отношений, возникающих из договора лизинга.

2. Наряду с предоставлением лизингополучателю прав покупателя необходимо было защитить продавца от возможности предъявления ему одинаковых претензий от лизингодателя и лизингополучателя. Для этого в части 2 комментируемой статьи установлено, что лизингополучатель и лизингодатель являются солидарными кредиторами по отношению к продавцу. В соответствии со статьей 255 ГК РУз ГК любой из солидарных кредиторов вправе предъявить должнику требование в полном объеме. В части 3 статьи 255 ГК РУз установлено, что исполнение обязательства полностью одному из солидарных

кредиторов освобождает должника от исполнения обязательства остальным кредиторам. Таким образом, исполнение продавцом требования, предъявленного лизингополучателем (или лизингодателем), избавляет его от риска возложения на него повторного исполнения аналогичного требования лизингодателя (или лизингополучателя).

3. Часть 3 комментируемой статьи непосредственно связана со статьей 587 ГК РУз (см. комментарий к этой статье) и часть 3 статьи 9, 24 Закона «О лизинге»). В комментарии к статье 587 уже было отмечено, что в зависимости от того, кто выбирает продавца, решается вопрос об ответственности за выполнение продавцом своих обязательств по договору купли-продажи. В соответствии со схемой, установленной в статье 587 и комментируемой статье, если продавца выбирает лизингополучатель, то лизингодатель освобождается от ответственности за выполнение продавцом своих обязательств; если продавца выбирает лизингодатель, он несет ответственность за действия продавца перед лизингополучателем. В этом случае лизингополучатель получает возможность предъявлять требования, связанные с договором купли-продажи, либо продавцу, либо лизингодателю, которые выступают как солидарные должники. В этом случае в соответствии с частью 1 статьи 254 ГК РУз исполнение солидарной обязанности полностью одним из должников освобождает другого (или других) должника от исполнения кредитором.

4. Особенностью договора лизинга является право лизингополучателя предъявить свои требования о качестве и комплектности имущества, составляющего предмет договора лизинга, сроках его поставки, иные требования, вытекающие из договора купли-продажи, заключенного между продавцом и лизингодателем, непосредственно продавцу имущества. Иными словами лизингополучатель наделяется правами и несет обязанности, как если бы он был покупателем в договоре купли-продажи (см. главу 29 ГК РУз) соответствующего имущества (за исключением обязанности оплатить приобретенное имущество).

Однако нарушение продавцом своих обязанностей (например, поставка имущества ненадлежащего качества) не дает лизингополучателю права расторгнуть договор купли-продажи без согласия лизингодателя. Расторгнуть договор могут лишь его стороны: продавец и лизингодатель.

Поскольку в большинстве случаев ответственность за выбор продавца лежит на лизингополучателе, лизингодатель не отвечает за невыполнение продавцом его обязанностей по договору купли-продажи, за исключением случаев, когда выбор продавца в соответствии с условиями договора финансовой аренды осуществлял лизингодатель. В случае выбора продавца лизингодателем последний несет перед лизингополучателем солидарную с продавцом ответственность за исполнение условий договора купли-продажи.

Договором о лизинге может быть предусмотрена ответственность продавца за качество объекта лизинга независимо от того, кто осуществлял выбор продавца.

Статья 599. Сохранение силы договора лизинга при переходе объекта лизинга к другому собственнику

При переходе права собственности на сданное по лизингу имущество от лизингодателя к другому лицу договор лизинга сохраняет силу для нового собственника.

Лизингодатель может уступить третьим лицам полностью или частично свои права по договору лизинга с уведомлением об этом лизингополучателя, а лизингополучатель, в свою очередь, может уступить третьим лицам полностью или частично свои права по договору лизинга с разрешения лизингодателя.

В первом случае лизингодатель должен уведомить о своих действиях лизингополучателя, а во втором случае лизингополучателю для уступки своих прав по договору лизинга третьим лицам необходимо разрешение лизингодателя.

В случае перехода прав собственности на имущество, переданное по договору лизинга другому лицу в результате осуществленной сделки или случая наступления банкротства, договор лизинга сохраняет силу для нового собственника, так как с правом на переданное имущество новому собственнику передаются, также права и обязанности прежнего собственника на данное имущество.

ГЛАВА 35. НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 600. Договор найма жилого помещения

По договору найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

Комментируемая статья регулирует отношения из договора найма жилого помещения, так «называемого коммерческого» найма. Термин «коммерческий наем» законодательно не закреплен, однако применяется повсеместно для того, чтобы отличить его от договора найма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда (далее — муниципальный, ведомственный жилищный фонд и коммунальный жилищный фонд целевого назначения) (см. комментарий к статье 601 ГК РУз).

1. В части 1 комментируемой статьи дается определение договора коммерческого найма жилого помещения. В качестве наймодателя по этому договору может выступать не только собственник, но и лицо, получившее соответствующие полномочия от собственника (например, доверенность). Что касается нанимателя, то им может быть только физическое лицо. Касаясь вопроса о праве граждан на передачу жилого

помещения в аренду, Пленум ВС РУз Постановлением от 14.09.2001 г. № 22 «О судебной практике по жилищным спорам» (абзац 1 пункта 5) разъяснил (отметил), что граждане, имеющие в частной собственности дом, квартиру, вправе по согласию совершеннолетних членов семьи вселить в жилое помещение других граждан, сдать в установленном порядке в аренду физическим и юридическим лицам.

Коммерческий наем изначально подразумевает извлечение прибыли собственником жилья. Именно поэтому законодатель указал на то, что жилое помещение наймодаделец обязуется передать за плату. Определяя, какая часть помещения передается внаем (весь дом, его часть, вся квартира, ее часть), необходимо иметь в виду, что подсобное помещение не может быть предметом договора (кухня, коридор, кладовые). Стороны по соглашению определяют права и обязанности сторон, срок, на который заключается договор найма или аренды, размер платы за жилье, а также оговаривают, будут ли входить в нее коммунальные платежи. Если нет, то отмечается, кто будет их вносить, определяется периодичность платежей, а также другие условия, если иное не предусмотрено законодательством. Эти вопросы регулируются статьями 610–612 ГК РУз.

2. С юридическими лицами договор найма жилого помещения не заключается.

Часть 2 настоящей статьи содержит правило, согласно которой юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора (например, договора безвозмездного пользования). Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан. Подробно этот вопрос освещен в статье 86 ЖК РУз.

Таким образом, договор аренды жилого помещения — лишь основание для предоставления жилого помещения во владение и (или) пользование юридическим лицам.

Подробно этот вопрос освещен в статье 86 ЖК РУз.

Согласно статьи 86 ЖК РУз Договор аренды жилого помещения должен быть заключен в письменной форме и подлежит учету (регистрации) в порядке, установленном законодательством (статья 84 ГК РУз; «Государственная регистрация недвижимости», пункты 16–22

Положения о порядке ведения государственного кадастра зданий и сооружений, утвержденного Постановлением КМ от 02.06.1997 г. № 278; Инструкцию о порядке государственной регистрации зданий и сооружений, утвержденную Минкомобслуживания, Госкомархитектстроем, Минмакроэкономстатом, Госкомимуществом и Главным управлением геодезии, картографии и государственного кадастра, зарегистрированную МЮ 07.01.1998 г. № 387).

Государственная регистрация зданий и сооружений производится в кадастровой книге зданий и сооружений района, города, в части жилых зданий и сооружений — в реестровой книге района.

При государственной регистрации производится запись в кадастровой или реестровой книге о праве собственности или иных вещных правах на здания и сооружения (возникновение, переход, ограничение и прекращение), а также о других данных, характеризующих объект.

Согласно статьи 55 инструкции о порядке государственной регистрации зданий и сооружений, зарегистрированной Министерством Юстиции РУз 07.01.1998 г. № 387 последующая регистрация правового режима здания и сооружения (аренда, залог, сервитут либо иные ограничения права собственности или иных прав) производится по мере представления документов (договоров, решений суда или хозяйственного суда и др.). Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации (часть 3 статьи 84 ГК РУз).

Согласно статьи 86 ЖК РУз, договор аренды жилого помещения должен содержать:

- порядок передачи жилого помещения в аренду и его стоимость;
- сроки аренды жилого помещения;
- условия и размер платы за аренду жилого помещения, сроки ее внесения;
- сведения о состоянии жилого помещения, инженерного оборудования, которые арендодатель предоставляет в аренду;

порядок возврата жилого помещения арендодателю по истечении срока договора;

обязанности сторон по содержанию, обслуживанию и ремонту арендованного жилого помещения;

условия и порядок, возможности сдачи арендованного жилого помещения внаем или субаренду;

ответственность сторон.

В договор аренды жилого помещения могут включаться и другие условия по соглашению сторон в соответствии с законодательством.

Статья 601. Договор найма жилого помещения в коммунальном жилищном фонде целевого назначения

В коммунальном жилищном фонде целевого назначения жилые помещения предоставляются гражданам по договору найма жилого помещения. Проживающие по такому договору найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем.

По требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении.

Договор найма жилого помещения в коммунальном жилищном фонде целевого назначения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. К такому договору применяются правила статьей 603, 604, 607, 609, 610, а также частей первой, второй и третьей статьи 613 настоящего Кодекса. Другие положения настоящего Кодекса применяются к договору найма жилого помещения в коммунальном жилищном фонде целевого назначения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

1. Комментируемая статья посвящена договору найма жилого помещения в коммунальном жилищном фонде целевого назначения.

Законодательством установлен особый порядок и условия предоставления жилого помещения по договору найма жилого помещения в коммунальном жилищном фонде целевого назначения гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, с учетом льгот по предоставлению жилых помещений.

Достаточно подробно договор найма жилого помещения в коммунальном жилищном фонде целевого назначения регулируется Жилищным кодексом РУз, а также другими законодательными актами, которые конкретизируют положения ГК. Как установлено ЖК РУз (статья 40), право на получение жилой площади в коммунальном жилищном фонде целевого назначения имеют социально незащищенные, малообеспеченные граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и состоящие на учете для получения жилых помещений. Категории граждан, имеющих право на получение жилых помещений в коммунальном жилищном фонде целевого назначения, определяются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Коммунальный жилищный фонд целевого назначения, используемый на условиях найма без права приватизации, создается при органах государственной власти на местах для нетрудоспособных, одиноких, престарелых лиц, пенсионеров и членов их семей, впервые созданных, нуждающихся в жилье молодых семей, других малообеспеченных категорий граждан, если их среднедушевой доход в месяц ниже минимальной заработной платы, по перечню, определяемому Кабинетом Министров Республики Узбекистан (приложение № 1 к Постановлению КМ РУз от 28.06.1994 г. № 325), в который входят:

- Участники Великой Отечественной войны и воины-интернационалисты.
- Офицеры и военнослужащие сверхсрочной службы, уволенные в запас или в отставку.
- Граждане, страдающие тяжелыми формами заболевания по списку, утвержденному Минздравом Республики Узбекистан.
- Многодетные семьи, имеющие 7 и более детей в возрасте до 16 лет.
- Семьи, взявшие под опеку (попечительство) детей — круглых сирот.
- Семьи, потерявшие кормильца, с тремя и более нетрудоспособными членами семьи.

- Инвалиды I и II групп, неработающие.
- Престарелые одинокие пенсионеры.
- Семьи, имеющие ребенка-инвалида с детства в возрасте до 16 лет или инвалида с детства I и II группы.
- Впервые созданные молодые семьи, если по месту их проживания с обеих сторон они признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Нуждающиеся в жилье дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, обеспечиваются жилыми помещениями в домах коммунального жилищного фонда в порядке, установленном законодательством (см. Положение о порядке обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, приложение № 1 к Постановлению КМ РУз от 02.08.2010 г. № 164).

Жилое помещение в домах коммунального жилищного фонда целевого назначения предоставляется гражданам в пределах социальной нормы площади жилья.

О норме жилой площади говорится в статье 42 ЖК РУз. Социальная норма площади жилья устанавливается Советом Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятами областей и города Ташкента, но не ниже шестнадцати квадратных метров общей площади на одного человека, а для инвалидов на креслах-колясках — не менее двадцати трех квадратных метров.

Согласно пункта 4 Положения о коммунальном жилищном фонде Республики Узбекистан, утвержденного Постановлением КМ от 28.06.1994 г. № 325 для нанимателей жилых помещений в домах коммунального жилищного фонда норма жилой площади устанавливается в соответствии с нормой жилой площади, установленной Жилищным кодексом Республики Узбекистан, но не менее 9 квадратных метров на одного человека.

Сверх нормы жилой площади отдельным категориям граждан предоставляется дополнительная жилая площадь в виде комнаты или в размере 10 квадратных метров.

Учет граждан, нуждающихся в жилой площади, а также в улучшении жилищных условий, осуществляется соответствующим хокимиятом

при наличии условий, изложенных в приложении № 2 к Постановлению КМ РУз от 28.06.1994 г. № 325.

На учет для обеспечения жилой площадью в коммунальном жилищном фонде принимаются граждане согласно перечню, определенному Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Право состоять на очереди на получение жилой площади сохраняется за гражданами:

- при уходе на пенсию по возрасту, инвалидности или болезни;
- за семьями, потерявшими кормильца;
- в случае ухода в Вооруженные силы Республики Узбекистан для прохождения военной службы;
- направленными на работу за границу и в порядке организованного набора на другую работу.

Заявления граждан, принятые соответствующим хокимиятом, предварительно рассматриваются комиссией по учету и распределению жилой площади, которая после проверки жилищных условий заявителя составляет акт обследования, вносит предложение о взятии или отказе в постановке на учет, которое утверждается решением хокимията.

На основании решения хокимията о предоставлении жилого помещения в доме коммунального жилищного фонда соответствующий хокимият выдает гражданину ордер единого образца, который является единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение.

Ордер может быть выдан лишь на свободное изолированное жилое помещение.

В первоочередном порядке предоставляется жилая площадь гражданам, проживающим в аварийных домах, подвалах, бараках, в квартирах жилой площадью менее 5 квадратных метров на человека.

Право пользования жилым помещением в домах коммунального жилищного фонда целевого назначения возникает из нескольких юридических фактов, одни из которых являются административными актами (решения органов в органах государственной власти на местах (хокимияты) о принятии гражданина на учет, о предоставлении жилого помещения и др.), другие же юридические факты носят гражданско-правовой характер (договор найма жилого помещения).

Порядок пользования жильем установлен Правилами содержания и пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями, утвержденными Постановлением КМ РУз от 28.06.1994 г. № 325, которые определяют порядок пользования, содержания жилых помещений и придомовой территории независимо от их форм собственности.

Собственники, арендаторы, наниматели жилых помещений муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения заключают договора (контракты) с ремонтно-эксплуатационными предприятиями на техническое обслуживание жилых помещений согласно Типовому договору (контракту), утверждаемому Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Эксплуатация и обслуживание коммунального жилищного фонда осуществляется предприятиями по эксплуатации и коммунальному обеспечению жилищного фонда, находящимися в непосредственном подчинении соответствующего хокимията.

Предприятие по эксплуатации и коммунальному обслуживанию жилищного фонда обеспечивает его сохранность и надлежащее использование, а также контролирует соблюдение гражданами правил пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями, от имени собственника заключает договоры найма жилых помещений с нанимателями на основании полученного в установленном порядке ордера и контролирует выполнение договорных обязательств.

Как указано в Положении о коммунальном жилищном фонде Республики Узбекистан (пункт 14 раздела IV), утвержденного Постановлением КМ от 28.06.1994 г. № 325 пользование жилым помещением в домах коммунального жилищного фонда оформляется договором найма жилого помещения с соответствующим предприятием по обслуживанию и ремонту жилого фонда, имеющим полномочия от собственника жилья, и гражданином, на имя которого выдан ордер на право занятия жилого помещения.

Согласно статьи 35 ЖК РУз по договору найма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда (далее — муниципальный, ведомственный жилищный фонд и коммунальный жилищный фонд целевого назначения) одна сторона — собственник жилого

помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. В договоре найма определяются права и обязанности сторон и другие условия, предусмотренные гражданским законодательством. В договоре найма должны быть указаны граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем. При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан производится в соответствии с правилами, предусмотренными гражданским законодательством и статьей 51 ЖК РУз.

2. Согласно части 2 комментируемой статьи по требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении.

Данное положение в несколько измененном виде содержится в статье 66 ЖК РУз, где уточняется, что договор найма может быть заключен с одним из совершеннолетних членов семьи, проживающих в жилом помещении. Кроме того принимается во внимание требование не только нанимателя и членов его семьи, но и граждан, постоянно с ним проживающих.

3. Часть 3 комментируемой статьи содержит отсылочное положение, согласно которому договор найма жилого помещения в коммунальном жилищном фонде целевого назначения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством.

В комментируемой статье законодателем определены и перечислены статьи, которые применяются к договору найма жилого помещения в коммунальном жилищном фонде целевого назначения.

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме органами государственной власти на местах, государственными предприятиями, учреждениями, организациями или уполномоченными ими органами с гражданами, получающими жилое помещение, в порядке, установленном законодательством. Несоблюдение письменной формы договора найма жилого помещения влечет недействительность договора (см. статьи 114, 603 ГК; разделы III, IV Положения

о коммунальном жилищном фонде Республики Узбекистан, утвержденного Постановлением КМ от 28.06.1994 г. № 325).

Переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет изменения или расторжения договора. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения.

Положения о типовом договоре найма жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения утверждаются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Разделом IV (пункты 12–24) Положения о коммунальном жилищном фонде Республики Узбекистан, утвержденного Постановлением КМ от 28.06.1994 г. № 325, установлены правила, регулирующие вопросы договора найма жилого помещения.

Объектом договора найма жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения является изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (жилой дом, квартира).

Не могут быть самостоятельным объектом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения (кухня, коридоры, кладовые и т. д.).

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с пользованием жилым помещением имеет право в установленном порядке пользоваться имуществом общего пользования этого дома (общие помещения дома, несущие и ограждающие конструкции, межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, чердаки и крыши, внутридомовые инженерные сети и коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и устройства, находящиеся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения, прилегающий к дому земельный участок с элементами благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме).

Статьей 36 ЖК РУз определен срок договор найма жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения который заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если срок не определен в договоре, он считается заключенным на пять лет.

К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), применяются правила Гражданского кодекса Республики Узбекистан.

Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

Если наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях.

Наймодатель в государственном жилищном фонде, за исключением коммунального жилищного фонда целевого назначения, может отказаться от заключения договора на новый срок, если он принял решение не сдавать внаем помещение, известив об этом нанимателя не менее чем за один год.

Если договор найма жилого помещения заключен на определенный срок, наниматель по истечении срока договора имеет право на возобновление договора при предоставлении документов, дающих право проживать в коммунальном жилом фонде. Это право может быть оспорено наймодателем по суду лишь в случае невыполнения нанимателем своих обязанностей по договору (пункт 17 Положения о коммунальном жилищном фонде Республики Узбекистан, утвержденного Постановлением КМ от 28.06.1994 г. № 325).

Статья 50 ЖК РУз устанавливает ответственность нанимателя жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения перед наймодателем за действия членов семьи и граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения.

Членами семьи нанимателя жилого помещения признаются лица, указанные в частях 2 и 3 статьи 32 ЖК РУз.

Включение в договор найма жилого помещения других граждан производится в соответствии с положениями о типовом договоре найма жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения. Не допускается включение в договор найма других граждан, если это повлечет признание проживающих нуждающимися в улучшении жилищных условий, а также лиц, имеющих на праве собственности жилое помещение размером не менее социальной нормы площади жилья. Изменение состава семьи влечет изменение договора найма в соответствующей части.

Члены семьи нанимателя и граждане, постоянно проживающие с ним, имеют равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением.

Совершеннолетние члены семьи нанимателя и граждане, постоянно с ним проживающие, могут, известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о том, что все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем. В этом случае члены семьи нанимателя и граждане, постоянно проживающие с ним, являются сонанимателями (статья 50 ЖК РУз).

Пленум Верховного суда (пункт 16 Постановления Пленума ВС от 14.09.2001 г. № 22 «О судебной практике по жилищным спорам» отмечает, что согласно статье 50 Жилищного кодекса Республики Узбекистан, члены семьи нанимателя и граждане, постоянно проживающие с ним, имеют равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением и несут ответственность перед наймодателем по обязательствам договора аренды.

При решении вопроса о признании других лиц членами семьи (кроме жены, мужа, детей, родителей) суд должен выяснить их отношения с нанимателем и членами его семьи, ведение общего хозяйства и обстоятельства, свидетельствующие о наличии взаимопомощи семейных отношений.

За бывшими членами семьи нанимателя, продолжающими проживать в жилом помещении, сохраняются такие же права и обязанности, какие имеет наниматель.

Наниматель, члены семьи нанимателя и постоянно проживающие с ним граждане обязаны:

использовать жилые помещения, имущество общего пользования многоквартирного дома по назначению, без ущемления жилищных, иных прав граждан и юридических лиц;

обеспечивать сохранность жилых помещений, а также поддерживать их в надлежащем техническом и санитарном состоянии;

обеспечивать доступ в занимаемое ими жилое помещение при возникновении аварии представителям соответствующих аварийно-ремонтных служб;

выполнять предусмотренные законодательством технические, санитарные, экологические и противопожарные требования;

своевременно производить оплату жилых помещений по договору найма и коммунальных услуг.

Согласно пунктов 25, 26 Положения о коммунальном жилищном фонде Республики Узбекистан, утвержденного Постановлением КМ от 28.06.1994 г. № 325 оплата за эксплуатацию, обслуживание и ремонт жилья в коммунальном жилищном фонде производится нанимателем по ставкам, устанавливаемым Кабинетом Министров Республики Узбекистан, которую наниматель обязан своевременно вносить в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения в домах коммунального жилищного фонда.

Предусмотренный комментируемой статьей договор найма жилого помещения в коммунальном жилищном фонде целевого назначения следует отличать от договора найма жилого помещения, заключаемого на коммерческих началах, которому посвящены статьи 602–616 ГК РУз. Если для заключения договора найма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда необходимыми требованиями являются постановка гражданина, нуждающегося в жилой площади, а также в улучшении жилищных условий на учет в соответствующий хокимият при наличии условий, изложенных в Приложении № 1 Постановлению КМ РУз от 28.06.1994 г. № 325, то для заключения договора найма жилого помещения на общих основаниях (коммерческого найма) этого не требуется.

Для этих разновидностей договоров характерны также различия относительно размеров предоставляемой жилой площади и размеров

ее оплаты. Так, по договору найма жилого помещения в коммунальном жилищном фонде целевого назначения жилое помещение предоставляется в пользование по установленной норме жилой площади и оплачивается по установленным ставкам квартирной платы, а в договоре найма жилого помещения такие ограничения отсутствуют, и условия договора определяются соглашением сторон. В то же время договор найма жилого помещения в коммунальном жилищном фонде целевого назначения и договор найма жилого помещения характеризуются рядом общих положений. В частности, договор найма жилого помещения в коммунальном жилищном фонде целевого назначения и договор найма жилого помещения должны заключаться в письменной форме (статья 603 ГК РУз). При отчуждении собственником жилого помещения, в котором проживает наниматель, договор найма жилого помещения сохраняет силу для нового собственника (статья 604 ГК РУз). Установлены общие обязанности нанимателей, связанные с использованием жилого помещения: обеспечение сохранности жилья, текущий ремонт, своевременное внесение платы за помещение и др. (статьи 607, 610 ГК РУз, статья 62 ЖК РУз.). Наниматели жилых помещений вправе разрешать проживание временным жильцам (статья 609 ГК РУз), а также сдавать жилое помещение в поднаем (статья 613 ГК РУз). Другие положения ГК применяются к договору найма жилого помещения в коммунальном жилищном фонде целевого назначения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

Статья 602. Объект договора найма жилого помещения

Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с пользованием жилым помещением имеет право

пользоваться имуществом, указанным в статье 211 настоящего Кодекса.

1. Жилые помещения — одна из важнейших разновидностей недвижимого имущества. Первостепенное значение при разрешении жилищных проблем имеет точное юридическое определение объекта права собственности — материального блага, удовлетворяющего жилищные потребности человека. Таким благом является жилое помещение, которое, как уже отмечено, рассматривается как разновидность недвижимости, однако в статье 83 ГК РУз в качестве таковой не указано.

В ЖК РУз используется понятие «жилище». В частности, этот термин упоминается в статье 11 ЖК, где дается понятие право собственности на жилище. Право собственности на жилище бессрочно и представляет собой право лица владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением по своему усмотрению и в своих интересах, не нарушая права и охраняемые законом интересы граждан и юридических лиц, государства, а также требовать устранения нарушений его права собственности. Видоизменение, перестройка или снос жилых помещений допускаются при наличии соответствующего разрешения органов государственной власти на местах.

Следует отметить, что в Конституции РУз также используется понятие «жилище», где отмечается о его неприкосновенности (статья 27). Понятие «жилище», используемое в Конституции, шире понятия «жилое помещение» и имеет социально-политическое значение.

Жилищем является не только то помещение, которое может быть объектом, к примеру, договора найма.

Таким образом, можно прийти к выводу о том, что жилище — некая абстрактная социально-экономическая категория, которая не имеет четких юридических признаков, а призвана идентифицировать одну из важнейших потребностей человека — в жилье. Жилище можно также рассматривать как некое обобщающее понятие, интегрирующее отдельные разновидности жилых помещений, тогда как жилое помещение — конкретный объект жилищных и гражданских прав, определение которого дано в законе и который имеет свои признаки.

2. Жилые помещения связаны с землей опосредованно, через здания и сооружения, в которых они находятся. Они должны отвечать установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям. Жилое помещение всегда связано с местом жительства гражданина, под которым понимается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает. Одновременно — это специальное сооружение, предназначенное для такого рода проживания.

ЖК РУз так определяет жилое помещение (часть 1 статьи 9): Жилым помещением признается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, техническим требованиям, предназначенное для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве специализированных домов (общежития, дома маневренного жилищного фонда, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых, а также детские дома и дома иного специального назначения).

Жилое помещение является недвижимым имуществом.

В части 3 комментируемой статьи делается отсылка к статье 211 ГК РУз (см. комментарий к ней). В указанной статье установлено, что собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Согласно статьи 10 ЖК РУз к жилым помещениям относятся: жилые дома, квартиры в многоквартирных домах; жилые комнаты и иные жилые помещения, находящиеся в других зданиях, предназначенные для проживания.

Запрещается использование, наем или аренда жилых помещений в многоквартирных домах для нужд промышленного характера. Размещение в жилом помещении многоквартирного дома иных

предприятий, учреждений и организаций допускается только после перевода в установленном порядке такого помещения в нежилое (статья 9 ЖК РУз).

Предоставляемое гражданам по договору найма жилое помещение должно отвечать установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и быть пригодным для проживания.

3. Согласно части 2 комментируемой статьи, пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством (см. Положение о порядке исключения из жилищного фонда жилых домов и жилых помещений (приложение № 3 к Постановлению КМ РУз от 20.01.2000 г. № 18); приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов, Основные положения, утвержденные приказом председателя Госкомархитекстроя от 25.12.2003 г. № 81, пункт 3.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, зарегистрированных МЮ от 01.02.1999 г. № 616).

Статьей 21 ЖК РУз определено, что государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, а также соответствием нормативно-техническим требованиям, предъявляемым к использованию и содержанию жилых помещений, осуществляется органами государственной власти на местах и уполномоченными государственными органами.

Объектом договора найма жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (жилой дом, квартира).

Согласно статьи 35 ЖК РУз не могут быть самостоятельным объектом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения (кухня, коридоры, кладовые и т. д.).

Согласно пунктов 15 и 16 Положения о коммунальном жилищном фонде РУз (приложение № 1 к Постановлению КМ РУз от 28.06.1994 г. № 325) по договору найма может быть сдано лишь изолированное

жилое помещение, состоящее из квартиры, одной или нескольких комнат (пункт 15), а также не может быть самостоятельным предметом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты) (пункт 16).

Степень благоустроенности предоставляемого нанимателю жилого помещения определяется применительно к условиям данного населенного пункта (наличие водопровода, канализации, центрального отопления, снабжение газом и др.).

Жилое помещение, предоставляемое гражданам по договору найма в частном жилищном фонде, может и не отвечать указанным высоким требованиям. Оно может быть и неблагоустроенным, но пригодным в санитарном и техническом отношении к проживанию.

4. В многоквартирных домах жилые помещения могут предоставляться гражданам в пользование как по договору найма жилого помещения в государственном жилищном фонде, так и по договору найма жилого помещения собственниками приватизированных квартир в таких домах. Пользование жилыми помещениями в многоквартирных домах имеет свои особенности.

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с пользованием жилым помещением имеет право в установленном порядке пользоваться имуществом общего пользования этого дома (общие помещения дома, несущие и ограждающие конструкции, межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, чердаки и крыши, внутридомовые инженерные сети и коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и устройства, находящиеся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения, прилегающий к дому земельный участок с элементами благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме (статья 211 ГК РФ, статьи 28–34 Закона «О товариществах частных собственников жилья»; Правила содержания и пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями, утвержденные Постановлением КМ от 28.06.1994 г. № 325).

Статья 603. Форма договора найма жилого помещения

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

Для договора найма жилого помещения законом установлена обязательная письменная форма. Комментируемая статья не уточняет, какая именно разновидность письменной формы будет применяться, однако представляется, что речь может идти только о едином документе, подписанном обеими сторонами.

Статья 25 ЖК РУз устанавливает правило, согласно которому договор найма или аренды жилого помещения в домах, квартирах, принадлежащих гражданам и юридическим лицам, заключается в письменной форме и подлежит учету (регистрации) в порядке, установленном законодательством. В части 4 настоящей статьи законодателем сделана оговорка, согласно которой к договору найма или аренды жилого помещения применяются положения ЖК. Что касается отношений по договору найма или аренды жилого помещения, не урегулированных ЖК, то они регулируются гражданским законодательством (см. статьи 84, 574, 603 ГК; пункты 16–22 Положения о порядке ведения государственного кадастра зданий и сооружений, утвержденного Постановлением КМ от 02.06.1997 г. № 278; Инструкцию о порядке государственной регистрации зданий и сооружений, утвержденную Минкомобслуживания 02.09.1997 г. № 04–0183, Госкомархитектстроём 17.12.1997 г., Минмакроэкономстатом 10.12.1997 г., Госкомимуществом 29.12.1997 г. и Главным управлением геодезии, картографии и государственного кадастра 02.09.1997 г., зарегистрированную МЮ 07.01.1998 г. № 387).

Договор найма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда, как и договор найма, оформляется и заключается в простой письменной форме (статья 108 ГК РУз и статья 35 ЖК РУз) органами государственной власти на местах, государственными предприятиями, учреждениями, организациями или уполномоченными ими органами с гражданами, получающими жилое помещение, в порядке, установленном законодательством. Статьей 35 ЖК РУз статьей установлено положение согласно которому несоблюдение письменной

формы договора найма жилого помещения влечет недействительность договора.

Письменная форма заключения договора найма жилого помещения между наймодателем (муниципальной жилищной организацией или собственником жилого помещения) и нанимателем способствует конкретизации прав и обязанностей сторон по пользованию жилыми помещениями.

Пунктом 14 Положения о коммунальном жилищном фонде Республики Узбекистан (приложение № 1 к Постановлению КМ РУз от 28.06.1994 г. № 325) определено, что пользование жилым помещением в домах коммунального жилищного фонда оформляется договором найма жилого помещения с соответствующим предприятием по обслуживанию и ремонту жилого фонда, имеющим полномочия от собственника жилья, и гражданином, на имя которого выдан ордер на право занятия жилого помещения).

Согласно данного Положения договор найма жилого помещения заключается в письменной форме органами государственной власти на местах, государственными предприятиями, учреждениями, организациями или уполномоченными ими органами с гражданами, получающими жилое помещение, в порядке, установленном законодательством. Несоблюдение письменной формы договора найма жилого помещения влечет недействительность договора.

Собственники, арендаторы, наниматели жилых помещений муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения заключают договора (контракты) с ремонтно-эксплуатационными предприятиями на техническое обслуживание жилых помещений согласно Типовому договору (контракту), утверждаемому Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Положения о типовом договоре найма жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения утверждаются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Статья 86 ЖК РУз также устанавливает требование, согласно которому договор аренды жилого помещения должен быть заключен

в письменной форме и подлежит учету (регистрации) в порядке, установленном законодательством

Государственная регистрация зданий и сооружений производится в кадастровой книге зданий и сооружений района, города, в части жилых зданий и сооружений — в реестровой книге района.

При государственной регистрации производится запись в кадастровой или реестровой книге о праве собственности или иных вещных правах на здания и сооружения (возникновение, переход, ограничение и прекращение), а также о других данных, характеризующих объект.

Согласно статьи 55 инструкции о порядке государственной регистрации зданий и сооружений, зарегистрированной Министерством Юстиции РУз 07.01.1998 г. № 387 последующая регистрация правового режима здания и сооружения (аренда, залог, сервитут либо иные ограничения права собственности или иных прав) производится по мере представления документов (договоров, решений суда или хозяйственного суда и др.). Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации (статья 84 ГК РУз).

Согласно требованиям статьи 86 ЖК РУз договор аренды жилого помещения должен содержать:

- порядок передачи жилого помещения в аренду и его стоимость;
- сроки аренды жилого помещения;
- условия и размер платы за аренду жилого помещения, сроки ее внесения;
- сведения о состоянии жилого помещения, инженерного оборудования, которые арендодатель предоставляет в аренду;
- порядок возврата жилого помещения арендодателю по истечении срока договора;
- обязанности сторон по содержанию, обслуживанию и ремонту арендованного жилого помещения;
- условия и порядок, возможности сдачи арендованного жилого помещения внаем или субаренду;
- ответственность сторон.

В договор аренды жилого помещения могут включаться и другие условия по соглашению сторон в соответствии с законодательством.

Положения о типовом договоре найма жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения утверждаются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Статья 76 ЖК РУз также устанавливает правило, согласно которому договор найма служебного жилого помещения заключается в письменной форме. Договор найма служебного жилого помещения заключается между собственником этого помещения или уполномоченным им органом и лицом, которому на время работы, службы оно передается в пользование. Постановлением КМ от 27.01.2000 г. № 24 утвержден Типовой договор найма служебного жилого помещения.

Статья 604. Сохранение договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение

Переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет изменения или расторжения договора. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

Переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет ни расторжения, ни изменения договора. Соответственно новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора, т. е. в случае перемены собственника жилого дома или квартиры для нового собственника обязательны заключенные предыдущим собственником условия договоров жилищного найма. Это правило действует как в отношении нанимателей жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда, так и в отношении нанимателей в домах частных собственников. Приведенная норма означает, что обязательственные права нанимателя поставлены выше вещных прав нового собственника. Таким образом, она направлена на защиту интересов нанимателей. Реальность указанной гарантии обеспечивается частью 1 статьи 488 ГК РУз.

Одно из существенных условий данного договора то, что при заключении договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, к договору должен быть приложен перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Статья 92 ЖК РУз также закрепляет вышеуказанное правило а отношении договора аренды жилого помещения, отмечая, что переход права собственности или иного вещного права на сданное в аренду жилое помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Статья 605. Обязанности наймодателя жилого помещения

Наймодатель обязан предоставить нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для постоянного проживания.

Наймодатель обязан осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное в наем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

1. В комментируемой статье перечислены основные обязанности наймодателя по договору найма жилого помещения. В части 1 комментируемой статьи говорится о том, что «наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для постоянного проживания». Таким образом, законодатель подразумевает, что к моменту передачи жилого помещения нанимателю в нем не только не должны проживать другие граждане, в том числе и сам собственник, но чтобы оно было «свободным» юридически, т. е. жилое помещение не должно быть никому отчуждено, заложено, состоять под арестом, запрещением либо другим обременением.

Пригодность для проживания в нем означает следующее. Во-первых, оно должно быть изолированным; во-вторых, уровень его санитарной и технической пригодности должен соответствовать возможности постоянного проживания в нем.

2. Стороны при заключении договора определяют размер платы за жилье, а также оговаривают, будут ли входить в нее коммунальные платежи. Если нет, то отмечается, кто будет их вносить, а также периодичность платежей.

Аналогичные положения, относительно обязанностей наймодателя жилого помещения по договору найма в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения содержатся в статье 49 ЖК РУз

Согласно статьи 62 ЖК РУз капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью наймодателя, если иное не установлено договором найма этого помещения.

Переустройство, перепланировка сданного внаем жилого помещения, если такое переустройство и перепланировка существенно изменяет условия пользования жилым помещением, без согласия нанимателя не допускается.

Что касается вопроса обязанностей арендодателя при передаче жилого помещения в аренду, то согласно статье 87 ЖК РУз, арендодатель обязан передавать жилое помещение в аренду арендатору в состоянии, пригодном для проживания и отвечающем требованиям, предъявляемым к жилым помещениям в соответствии со статьей 9 ЖК РУз.

Арендодатель отвечает за все дефекты, неисправности инженерного оборудования и конструкций сдаваемого в аренду жилого помещения, выявленные или невыявленные в момент заключения договора.

Статья 606. Наниматель и постоянно проживающие вместе с ним граждане

Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин.

В договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. При отсутствии

в договоре таких указаний вселение этих граждан производится в соответствии с правилами статьи 608 настоящего Кодекса.

Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. Отношения между нанимателем и такими гражданами определяются законом.

Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения.

Граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем, могут, известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о том, что все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем. В этом случае такие граждане являются сонанимателями.

1. Часть 1 комментируемой статьи устанавливает императивное правило о том, что нанимателем может быть только гражданин. Это понятие включает не только граждан Республики Узбекистан, но и иностранных граждан, а также лиц без гражданства. Жилые помещения должны использоваться по прямому назначению, т. е. для проживания граждан, а не для размещения в них производственных предприятий, офисов и т. д. Поэтому субъектом договора найма жилого помещения, может быть только гражданин.

2. Части 2 и 3 комментируемой статьи наряду с нанимателем выделяют также тех, кто именуется «гражданами, постоянно проживающими совместно с нанимателем». Специфика правового положения этих лиц состоит в том, что, не будучи нанимателем, они имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

В данном случае имеются в виду, прежде всего лица, которые вселились в жилое помещение вместе с нанимателем.

Статус постоянно проживающих в силу закона могут приобрести и те, кто вселился позднее. Однако для этого необходимо наличие двух условий. Первое — получение согласия на вселение от обеих сторон (наймодателя и нанимателя). Второе условие связано с тем,

что подобное вселение не должно повлечь за собой нарушения требований законодательства о норме жилого помещения на одного человека (см. комментарий к 608 ГК РУз. И лишь в виде исключения установлено, что ни то ни другое условие не распространяется на случаи, когда речь идет о несовершеннолетних детях. Последнее правило обусловлено тем, что местом жительства несовершеннолетнего является место жительства его родителей (см. комментарий к части 2 статьи 21 ГК РУз).

3. При заключении договора найма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда наниматель указывает в качестве постоянных пользователей членов своей семьи (супруг, дети, родители, иждивенцы). В отличие от этого в договоре коммерческого найма жилого помещения в качестве пользователей жилья могут быть указаны любые граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем. Следует отметить, что граждане, включенные в договор в качестве постоянно проживающих, имеют равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением.

4. В частях 4 и 5 комментируемой статьи говорится об ответственности нанимателя за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, если они нарушают условия договора найма жилого помещения. Вместе с тем в договоре может быть указано, что они являются солидарными должниками. В этом случае такие граждане рассматриваются в качестве сонанимателей и соответственно несут все права и обязанности нанимателя в полном объеме.

По договору найма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия членов семьи и граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения.

5. Совершеннолетние члены семьи нанимателя и граждане, постоянно с ним проживающие, могут, известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о том, что все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем. В этом случае члены семьи нанимателя и граждане, постоянно проживающие с ним, являются сонанимателями.

Между тем по договору найма жилого помещения ответственность перед наймодателем за нарушение условий договора гражданами, проживающими совместно с нанимателем, несет сам наниматель. И это естественно, поскольку собственнику жилого помещения важно, чтобы наниматель обеспечил неуклонное соблюдение условий договора найма жилья независимо от того, кто конкретно из постоянно проживающих нарушает условия договора.

При солидарной ответственности (статьи 251, 252 ГК РУз) наймодатель вправе привлечь к ответственности за нарушение договора найма жилого помещения (например, за неуплату квартплаты) любого из совершеннолетних членов семьи нанимателя как в полном объеме, так и в любой ее части.

Солидарная ответственность совершеннолетних членов семьи нанимателя перед наймодателем предусмотрена в самом договоре найма жилого помещения.

Статья 607. Обязанности нанимателя жилого помещения

Наниматель обязан использовать жилое помещение только по назначению, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить плату за коммунальные услуги.

1. По договору найма жилого помещения наниматель обязан: пользоваться жилым помещением в соответствии с его назначением; бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность; устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также ремонтировать либо заменять поврежденное санитарно-техническое или иное оборудование, если такие повреждения произошли по вине нанимателя либо других лиц, совместно с ним проживающих.

2. Переоборудование и перепланировка жилых помещений и мест общего пользования, перестановка отопительных и санитарно-технических приборов могут производиться только с письменного разрешения наймодателя.

Категорически запрещается переоборудовать под жилые помещения ванны и душевые комнаты, застраивать пожарные проходы, а также переоборудовать под жилые помещения террасы, веранды и лоджии.

3. Наниматель обязан вносить квартирную плату, а также плату за коммунальные услуги — водоснабжение, газ, электрическую и тепловую энергию и другие услуги (см. абзац 6 части 8 статьи 50, статьи 130, 134 ЖК РУз; раздел V Положения о коммунальном жилищном фонде Республики Узбекистан, утвержденного Постановлением КМ от 28.06.1994 г. № 325, комментариев к статье 611 ГК РУз.)

Статья 608. Включение новых членов семьи нанимателя в договор найма жилого помещения

Наниматель жилого помещения, равно как и члены его семьи, вправе потребовать включения в договор найма жилого помещения в качестве члена семьи других граждан. Порядок и условия включения таких граждан в договор найма жилого помещения определяется законодательством.

Согласно комментируемой статье наниматель жилого помещения, равно как и члены его семьи, вправе потребовать включения в договор найма жилого помещения в качестве члена семьи других граждан. Порядок и условия включения таких граждан в договор найма жилого помещения определяется законодательством.

Так, статья 51 ЖК РУз содержит правило, согласно которому наниматель вправе в установленном порядке с согласия наймодателя вселить членов семьи, а с письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи — других граждан в нанятое жилое помещение в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения. На вселение несовершеннолетних членов семьи такого согласия не требуется (см. пункт 23

Положения о коммунальном жилищном фонде Республики Узбекистан, утвержденного Постановлением КМ от 28.06.1994 г. № 325)

Вселение в жилое помещение других граждан допускается при условии соблюдения требований законодательства о социальной норме жилой площади на одного человека, кроме случаев вселения несовершеннолетних детей и нетрудоспособных одиноких родителей.

Членами семьи нанимателя жилого помещения признаются лица, указанные в частях 2 и 3 статьи 32 ЖК РУз.

Включение в договор найма жилого помещения других граждан производится в соответствии с положениями о типовом договоре найма жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения. Не допускается включение в договор найма других граждан, если это повлечет признание проживающих нуждающимися в улучшении жилищных условий, а также лиц, имеющих на праве собственности жилое помещение размером не менее социальной нормы площади жилья.

Изменение состава семьи влечет изменение договора найма в соответствующей части.

Члены семьи нанимателя и граждане, постоянно проживающие с ним, имеют равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением.

Согласно пункта 6 Правил содержания и пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями, утвержденных Постановлением КМ от 28.06.1994 г. № 325 наниматель жилого помещения имеет право: в установленном порядке вселить, с согласия проживающих с ним совершеннолетних членов семьи, в занимаемое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей и к детям их нетрудоспособных одиноких родителей согласие членов семьи не требуется. Вселение в жилое помещение других граждан допускается при условии соблюдения требований законодательства о социальной норме жилой площади на одного человека, кроме случаев вселения несовершеннолетних детей и нетрудоспособных одиноких родителей.

Несколько по-иному решается этот вопрос по договору найма, аренды жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности (статья 33 ЖК РУз).

Наниматель, арендатор жилого помещения в доме, квартире, принадлежащего гражданину на праве собственности, имеет право вселить в нанятое, арендуемое им помещение, независимо от согласия собственника дома, квартиры, своих несовершеннолетних детей, а если он занимает изолированное помещение, также супруга, нетрудоспособных совершеннолетних детей и родителей, если иное не предусмотрено договором найма или аренды. Наравне с нанимателем, арендатором жилого помещения в доме, квартире, принадлежащего гражданину на праве собственности, члены семьи нанимателя, арендатора, проживающие совместно с ним, приобретают права и обязанности, вытекающие из договора найма или аренды.

Вселение других граждан допускается только с согласия собственника и эти граждане, вселенные нанимателем, арендатором в качестве членов его семьи, приобретают равное с нанимателем, арендатором и остальными членами его семьи право пользования жилым помещением, если при вселении между ними не было иного соглашения.

Включение в договор найма жилого помещения других граждан производится в соответствии с положениями о типовом договоре найма жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения. Не допускается включение в договор найма других граждан, если это повлечет признание проживающих нуждающимися в улучшении жилищных условий, а также лиц, имеющих на праве собственности жилое помещение размером не менее социальной нормы площади жилья.

Изменение состава семьи влечет изменение договора найма в соответствующей части.

Члены семьи нанимателя и граждане, постоянно проживающие с ним, имеют равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением.

Пленум Верховного суда (пункт 16 Постановления Пленума ВС от 14.09.2001 г. № 22 «О судебной практике по жилищным спорам») отмечает, что согласно статье 50 Жилищного кодекса Республики

Узбекистан, члены семьи нанимателя и граждане, постоянно проживающие с ним, имеют равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением и несут ответственность перед наймодателем по обязательствам договора аренды.

При решении вопроса о признании других лиц членами семьи (кроме жены, мужа, детей, родителей) суд должен выяснить их отношения с нанимателем и членами его семьи, ведение общего хозяйства и обстоятельства, свидетельствующие о наличии взаимопомощи семейных отношений.

Несколько по-иному решается этот вопрос по договору найма жилого помещения. Вселение в жилое помещение в качестве постоянно проживающих лиц, не предусмотренных договором найма, допускается только с согласия наймодателя — собственника жилья, а также с согласия нанимателя и постоянно проживающих с ним лиц при соблюдении нормы жилой площади (кроме случая вселения несовершеннолетних детей).

Закон не требует согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, на вселение несовершеннолетних детей. Это обусловлено тем, что местом жительства несовершеннолетних детей признается место жительства их родителей (см. комментарий к статье 20 ГК РУз).

Статья 609. Временные жильцы

Наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам (пользователям). Наймодатель может запретить проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека. Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев.

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

Временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а если срок не согласован, не позднее семи дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или любым гражданином, постоянно с ним проживающим.

1. Часть 1 комментируемой статьи устанавливает правило, согласно которому наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам (пользователям). Таким образом, для вселения временного жильца необходимо согласие, как нанимателя, так и граждан, постоянно с ним проживающих. Что касается наймодателя, то его согласия не требуется: достаточно его уведомить о факте вселения. При этом необходимо соблюдать требования законодательства о норме жилой площади на человека (статья 42 ЖК РУз), так как в ином случае наймодатель может запретить проживание временных жильцов.

2. О временных жильцах говорится в статье 61 ЖК РУз. Согласно указанной статье временные жильцы отличаются от граждан, постоянно проживающих совместно с нанимателем, тем, что самостоятельного права пользования жилым помещением не приобретают. Кроме того, установлена более широкая ответственность нанимателя за этих лиц по сравнению с предусмотренной в отношении граждан, постоянно проживающих совместно с нанимателем. Имеется в виду, что наниматель отвечает не только за нарушение временными жильцами условий договора найма жилого помещения, но и вообще за любые их действия, связанные, в конечном счете, с проживанием.

Для вселения временного жильца необходимо согласие, как нанимателя, так и граждан, постоянно с ним проживающих. Что касается наймодателя, то его согласия не требуется: достаточно его уведомить о факте вселения. При этом необходимо соблюдать требования законодательства о норме жилой площади на человека (статья 42 ЖК РУз)

3. Для проживания временных жильцов установлен максимальный срок, который равен 6 месяцам.

Если срок проживания не согласован, то, как наниматель, так и лица, постоянно с ним проживающие, могут в любой момент предъявить временным жильцам требование освободить занимаемое жилое помещение. Однако сделать это они должны по истечении семидневного срока дня предъявления соответствующего требования нанимателем или любым гражданином, постоянно с ним проживающим. В случае отказа временные жильцы подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Статья 610. Ремонт сданного внаем жилого помещения

Текущий ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью нанимателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

Капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью наймодателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

Переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением, без согласия нанимателя не допускается.

В комментируемой статье говорится о традиционном для договора жилищного найма распределении между сторонами обязанностей по ремонту сданного внаем жилого помещения, согласно которому текущий ремонт — обязанность нанимателя, а капитальный ремонт — наймодателя.

1. Пунктом 20 Правил содержания и пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями (Приложение № 3 к Постановлению КМ РУз от 28.06.1994 г. № 325) определен перечень работ, относящихся к текущему ремонту, к которому, в частности, относятся следующие виды работ: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, дверей, окраска полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирной электропроводки. По договору

найма жилого помещения указанные работы производятся за счет нанимателя. Однако если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта жилого дома, то они производятся за счет наймодателя.

При найме жилого помещения в частном фонде стороны могут установить иные условия производства текущего ремонта сданного внаем помещения и указанные работы могут производиться за счет наймодателя — собственника жилого помещения.

Указанный ремонт может быть произведен по желанию нанимателя, арендодателя, собственника ремонтно-эксплуатационными или ремонтно-строительными организациями за оплату по расценкам, утвержденным в установленном порядке.

2. Капитальный ремонт включает замену основных конструкций жилого помещения, дверей, оконных переплетов, полов, ремонт санитарно-технического оборудования.

К капитальному ремонту относятся: замена вследствие нормального износа основных конструкций дома, дверей, окон, полов, перекладка печей (в домах, где нет центрального отопления), ремонт центрального отопления, водопровода, канализации, ванного оборудования, мусоропровода, газооборудования, кухонных плит, электропроводки до ввода в квартиру.

По договору найма жилого помещения указанные работы производятся за счет наймодателя.

При найме жилого помещения в частном фонде сторонам предоставляется возможность установить иные условия производства капитального ремонта, с тем, чтобы капитальный ремонт производил наниматель жилого помещения. Однако это вряд ли оправданно. Производство капитального ремонта существенно повышает стоимость самого объекта права собственности и означает приращение имущества собственника, что не должно производиться за счет нанимателя. Поэтому капитальный ремонт жилого помещения должен производить наймодатель — собственник жилого помещения, а не наниматель.

3. Понятие переоборудования жилого помещения ни в комментируемой статье, ни в ЖК не дано. В части 5 статьи 24 и части 3 статьи 62

ЖК говорится о переустройстве и перепланировке жилого помещения, которые, по существу, охватываются понятием переоборудования

В статье 607 ГК РУз говорится о переустройстве и реконструкции, но тоже не дается их понятие. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

Переустройство и перепланировка жилых и подсобных помещений могут производиться только в целях повышения их благоустройства. Переоборудование жилых помещений не должно ухудшать жилищных условий нанимателей. Поэтому и переоборудование жилого дома, которое приведет к существенным изменениям сданного внаем жилого помещения и условий пользования этим помещением, может производиться лишь с согласия нанимателя.

Согласно пункта 43 Положения о коммунальном жилищном фонде Республики Узбекистан, утвержденного Постановлением КМ от 28.06.1994 г. № 325 переустройство и перепланировка жилого помещения и подсобных помещений может производиться только в целях повышения благоустройства квартиры и допускается лишь с согласия нанимателя, членов его семьи, уполномоченного собственника коммунального жилищного фонда и с разрешения соответствующего хокимията.

Статьей 24 ЖК РУз установлено правило, согласно которому собственник квартиры в многоквартирном доме, допустивший самовольное переустройство или перепланировку принадлежащего ему помещения без соответствующего разрешения органов государственной власти на местах, несет ответственность в установленном законодательством порядке и обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

Статья 611. Плата за жилое помещение

Размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. В случае, если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер.

Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором.

Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения. Если договором сроки не предусмотрены, плата должна вноситься нанимателем ежемесячно в порядке, установленном законодательством.

1. Плата за жилое помещение, размер которой определяется по соглашению сторон, — существенное условие рассматриваемого договора. Как правило, размер платы устанавливается в зависимости от качества и места расположения жилого помещения. До настоящего времени ни законом, ни подзаконными правовыми актами максимальный размер платы за жилое помещение не установлен. Однако в части 1 комментируемой статьи такая возможность предусмотрена.

2. В части 2 комментируемой статьи законодателем введено правило, защищающее интересы обеих сторон в договоре. Это правило касается запрета одностороннего изменения размера платы за найм жилого помещения. Имеется в виду либо увеличение платы наймодателем, либо ее уменьшение нанимателем. Однако это правило носит диспозитивный характер, и стороны в договоре могут предусмотреть такую возможность. Кроме того, такая возможность может быть установлена специальным законом.

3. В части 3 комментируемой статьи говорится о сроке, в течение которого наниматель должен вносить плату за пользование жилым помещением. По общему правилу она должна вноситься ежемесячно, однако в договоре могут быть предусмотрены другие сроки.

Согласно статье 34 ЖК РУз плата за наем, аренду жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности, устанавливается договором по соглашению сторон, а порядок, условия и сроки внесения арендной платы согласно статье 90 ЖК РУз определяются договором аренды жилого помещения. Причем размер платы за аренду жилого помещения может изменяться по соглашению сторон в порядке, предусмотренном законодательством.

В ЖК РУз порядок оплаты за жилое помещение установлен в статьях 129–134.

Согласно статьи 129 ЖК РУз размер оплаты жилого помещения по договору найма в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда определяется исходя из установленных наймодателем ставок в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения, обеспечивающих возмещение затрат на содержание дома и имущества общего пользования.

Плата за наем жилого помещения включает отчисления на восстановление муниципального и ведомственного жилищного фонда и нормативную прибыль наймодателя.

Установленный статьей 130 ЖК РУз порядок оплаты жилых помещений в коммунальном жилищном фонде целевого назначения по договору найма включает расходы по его содержанию, обслуживанию и ремонту. Наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилое помещение ежемесячно не позднее десятого числа следующего за прожитым месяца.

Взимание платы за жилое помещение в коммунальном жилищном фонде целевого назначения осуществляется в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Согласно статьи 135 ЖК РУз отдельным категориям граждан в порядке, установленном законодательством, предоставляется компенсация расходов по содержанию жилья и оплате коммунальных услуг (см. Перечень льготных категорий лиц, которым предоставляются ежемесячные компенсационные денежные выплаты по оплате жилищно-коммунальных услуг, утвержденный Указом Президента от 13.04.2005 г. № УП-3596; Указ Президента от 27.03.2003 г. № УП-3227 «О введении с 01.04.2003 г. компенсационных денежных выплат взамен предоставляемых льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг»; Положение о механизме компенсационных денежных выплат по оплате жилищно-коммунальных услуг, утвержденное Постановлением МФ, МТСЗН, зарегистрированным МЮ 15.04.2003 г. № 1232).

Статья 136 ЖК РУз предусматривает поддержку социально незащищенных и малообеспеченных категорий населения в оплате жилых помещений и коммунальных услуг, которая осуществляется

в порядке, установленном законодательством (см. Указ Президента от 27.03.2003 г. № УП-3227).

Статья 612. Срок в договоре найма жилого помещения

Договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если срок не определен в договоре, он считается заключенным на пять лет.

К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные частями второй и третьей статьи 606, статьей 609, частью третьей настоящей статьи, статьями 613 и 614 настоящего Кодекса, если договором не предусмотрено иное.

Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

Наймодатель может отказаться от заключения договора на новый срок, если он принял решение не сдавать в наем помещение в течение не менее года.

1. Договор найма жилого помещения носит срочный характер, ибо сдача собственником внаем жилого помещения бессрочно, по существу, означала бы для него ограничение права собственности. Поэтому порядок, сроки и условия найма жилого помещения определяются договором между нанимателем и собственником. Согласно правилу, установленному частью 1 комментируемой статьи, договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если срок не определен в договоре, он считается заключенным на пять лет.

2. Если договор найма жилого помещения заключен на срок до 1 года (краткосрочный наем), то в этом случае права нанимателя ограничены. Законодателем установлено правило, согласно которому к договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные частями 2 и 3 статьи 606, статьей 609, частью 3 настоящей статьи, статьями 613 и 614 настоящего Кодекса, если договором не предусмотрено иное.

В частности, наниматель не вправе: поселить в нанимаемом помещении временных жильцов; сдавать нанимаемое помещение в поднаем; заменить себя в договоре другим нанимателем, а также не имеет преимущественного права на заключение договора найма на новый срок, если договором не предусмотрено иное.

Аналогичное правило о сроке содержится в статье 36 ЖК РУз, согласно которой договор найма жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если срок не определен в договоре, он считается заключенным на пять лет.

По договору найма жилого помещения собственник жилого помещения также сдает его нанимателю в пользование на определенный срок, не превышающий пяти лет. В целях создания стабильности в жилищных правоотношениях по договору найма законом предоставлено нанимателю преимущественное право на заключение договора на новый срок (часть 3 комментируемой статьи). Однако это право не носит беспредельного характера, поскольку собственник жилого помещения вправе распоряжаться им по своему усмотрению. Поэтому, если собственник решил не сдавать в дальнейшем жилое помещение внаем в течение не менее года, он вправе отказать нанимателю в продлении договора, предупредив его об этом не позднее чем за 3 месяца до истечения срока договора найма жилого помещения.

Если же собственник решил продлить с нанимателем договор найма жилого помещения на новый срок, то опять-таки инициатива в этом вопросе должна исходить от самого собственника. Не позднее чем за 3 месяца до истечения срока договора собственник должен предложить нанимателю заключить договор на новый срок на тех же или иных условиях. Если собственник не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

3. Согласно статье 553 ГК РУз, если иное не предусмотрено законом или договором, наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет по истечении срока договора при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами

право на заключение договора имущественного найма на новый срок. Наниматель обязан письменно уведомить наймодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре имущественного найма, а если в договоре такой срок не указан, — в разумный срок до окончания действия договора.

Что касается договора аренды, то согласно части 2 статьи 14 Закона РУз «Об аренде» по истечении срока договора арендатор, надлежащим образом выполнявший принятые на себя по договору обязательства, имеет преимущественное перед другими лицами право на возобновление договора.

В отношении же аренды земельного участка согласно части 7 статьи 24 ЗК РУз арендатор имеет преимущественное право возобновления договора аренды земельных участков по истечении срока его действия при прочих равных условиях.

При заключении договора имущественного найма на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

4. Если наймодатель отказал нанимателю в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор имущественного найма с другим лицом, наниматель вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор, либо только возмещения таких убытков.

Если наниматель продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора имущественного найма при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Согласно статьи 36 ЖК РУз, если наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях.

Наймодатель в государственном жилищном фонде, за исключением коммунального жилищного фонда целевого назначения, может отказаться от заключения договора на новый срок, если он принял решение не сдавать внаем помещение, известив об этом нанимателя не менее чем за один год.

Статья 613. Поднаем жилого помещения

По договору поднайма жилого помещения наниматель с согласия наймодателя передает на срок часть или все нанятое им помещение в пользование поднанимателю. Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору найма жилого помещения остается наниматель.

Договор поднайма жилого помещения может быть заключен при условии соблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека.

Договор поднайма жилого помещения является возмездным.

Срок договора поднайма жилого помещения не может превышать срока договора найма жилого помещения.

При досрочном прекращении договора найма жилого помещения одновременно с ним прекращается договор поднайма жилого помещения.

На договор поднайма жилого помещения не распространяются правила о преимущественном праве на заключение договора на новый срок.

Одно из субъективных прав нанимателя, возникающих из договора найма, — право нанимателя сдать нанятое им помещение или его часть в пользование другому лицу — поднанимателю, заключив с ним договор поднайма. Особенность данного договора — то, что в поднаем может сдаваться также часть жилого помещения, в том числе часть комнаты.

1. В части 1 комментируемой статьи говорится о необходимости получения согласия наймодателя для заключения договора поднайма жилого помещения. Вместе с тем в ней не говорится о последствиях неполучения такого согласия. Очевидно, такая сделка будет ничтожной, поскольку совершена с нарушением закона.

Закон ничего не говорит и о форме заключения договора. Но, исходя из того, что законом определена письменная форма для договора найма, следует прийти к выводу о том, что он должен быть заключен

в письменной форме, а несоблюдение письменной формы влечет невозможность ссылаться на свидетельские показания.

Ответственным перед наймодателем по договору найма жилого помещения остается наниматель.

2. В части 2 комментируемой статьи содержится правило, согласно которому договор поднайма жилого помещения может быть заключен при условии соблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека.

О норме жилой площади говорится в статье 42 ЖК РУз. Жилое помещение в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения предоставляется гражданам в пределах социальной нормы площади жилья.

Социальная норма площади жилья устанавливается Советом Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятами областей и города Ташкента, но не ниже шестнадцати квадратных метров общей площади на одного человека, а для инвалидов на креслах-колясках — не менее двадцати трех квадратных метров.

Согласно пункта 4 Положения о коммунальном жилищном фонде Республики Узбекистан, утвержденного Постановлением КМ от 28.06.1994 г. № 325 для нанимателей жилых помещений в домах коммунального жилищного фонда норма жилой площади устанавливается в соответствии с нормой жилой площади, установленной Жилищным кодексом Республики Узбекистан, но не менее 9 квадратных метров на одного человека.

Жилое помещение в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения предоставляется с превышением социальной нормы площади жилья в целях недопущения заселения лиц разного пола, кроме супругов, в одну комнату или однокомнатную квартиру.

Отдельным категориям граждан предоставляется дополнительная жилая площадь сверх социальной нормы площади жилья в виде комнаты или в размере восемнадцати квадратных метров общей площади. Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, по перечню, утвержденному

Министерством здравоохранения Республики Узбекистан, а также гражданам, которым дополнительная площадь необходима по условиям и характеру выполняемой работы, размер этой площади может быть увеличен.

3. В части 3 комментируемой статьи законодатель особо подчеркивает возмездность договора поднайма. Очевидно, это сделано для того, чтобы разграничить договор поднайма и вселение временных жильцов.

4. В отношении договора поднайма действует целый ряд ограничений. Так, его срок не может превышать срока договора найма жилого помещения.

5. При досрочном прекращении договора найма жилого помещения одновременно с ним прекращается договор поднайма жилого помещения. На договор поднайма жилого помещения не распространяются правила о преимущественном праве на заключение договора на новый срок.

Поднаем жилого помещения в домах коммунального жилищного фонда целевого назначения не допускается (часть 7 статьи 57 ЖК РУз).

Правила сдачи в поднаем жилого помещения в домах муниципального ведомственного жилищного фонда определены в статьях 57, 58, 59 ЖК РУз.

Согласно статьи 58 ЖК РУз сдача жилого помещения в домах муниципального и ведомственного жилищного фонда в поднаем не допускается: если в результате вселения поднанимателя размер общей площади, приходящейся на каждого проживающего, окажется меньше установленной нормы; если в нем проживают лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, согласно перечню, утвержденному Министерством здравоохранения Республики Узбекистан; без согласия наймодателя; без согласия нанимателя и совершеннолетних членов его семьи, граждан, постоянно проживающих с ним; в других случаях, устанавливаемых правилами сдачи жилого помещения в поднаем.

Правила сдачи жилого помещения в поднаем в домах муниципально-го и ведомственного жилищного фонда устанавливаются законодательством (статья 613 ГК; раздел IX Положения о коммунальном жилищном

фонде Республики Узбекистан, утвержденного Постановлением КМ от 28.06.1994 г. № 325).

В статье 59 ЖК РУз законодателем определено правило, согласно которому размер платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги по договору поднайма в домах муниципального и ведомственного жилищного фонда устанавливается соглашением сторон, но не может превышать размера оплаты, уплачиваемой за это помещение нанимателем, и платы за коммунальные услуги.

Статья 60 ЖК РУз определяет порядок прекращения договора поднайма.

По истечении срока договора поднайма в домах муниципального и ведомственного жилищного фонда поднаниматель не вправе требовать возобновления договора и при отказе освободить занимаемое жилое помещение по требованию нанимателя подлежит выселению в судебном порядке без предоставления ему другого жилого помещения. В таком же порядке поднаниматель подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения и при прекращении договора найма.

Если договор поднайма заключен без указания срока, наниматель обязан предупредить поднанимателя о прекращении договора поднайма за три месяца.

Договор поднайма может быть также расторгнут по основаниям, предусмотренным статьей 69 и частью 2 статьи 119 ЖК РУз.

6. Частью 6 комментируемой статьи установлено правило, согласно которой на договор поднайма жилого помещения не распространяются правила о преимущественном праве на заключение договора на новый срок. Данное положение комментируемой статьи вытекает из ее предыдущих частей, где в частности говорится о том, что поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением и ответственным перед наймодателем по договору найма жилого помещения остается наниматель. А также в силу того, что срок договора поднайма жилого помещения не может превышать срока договора найма жилого помещения и при досрочном прекращении договора найма жилого помещения одновременно с ним прекращается договор поднайма жилого помещения.

Статья 614. Замена нанимателя в договоре найма жилого помещения

По требованию нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия наймодателя наниматель в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем.

В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.

1. В комментируемой статье речь идет об изменении договора найма жилого помещения вследствие замены нанимателя в договоре одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем. Необходимые условия такого изменения — требования нанимателя и других граждан, постоянно проживающих с нанимателем, о его замене и согласие наймодателя. В комментируемой статье ничего не говорится о форме указанного требования и согласия наймодателя. Очевидно, речь идет о том, что наниматель и постоянно проживающие с ним граждане напишут соответствующее заявление, а представитель наймодателя даст письменное согласие.

2. Договор найма жилого помещения не прекращается в случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения. Такой договор продолжает действовать, причем на прежних условиях. В этом случае нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. В противном случае все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.

Согласно статьи 66 ЖК РУз договор найма жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения может быть изменен

только с согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи, граждан, постоянно с ним проживающих, и наймодателя.

По требованию нанимателя, совершеннолетних членов его семьи и граждан, постоянно с ним проживающих, договор может быть заключен с одним из совершеннолетних членов семьи. В отличие от общих требований, изложенных в статье 614 ГК РУз, в части 2 статьи 66 ЖК РУз содержится правило, согласно которому в случае выбытия нанимателя из жилого помещения или его смерти договор заключается с одним из совершеннолетних членов семьи, проживающих в жилом помещении. По иному разрешаются и разногласия в случае замены нанимателя в договоре найма жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения. В данном случае споры, возникающие в связи с признанием члена семьи нанимателем, разрешаются в судебном порядке.

Статья 615. Расторжение договора найма

Расторжение договора найма жилого помещения производится по соглашению сторон.

Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа; разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения.

Порядок и сроки устранения нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения, устанавливаются законом.

1. Согласно положению, содержащемуся в части 1 комментируемой статьи расторжение договора найма жилого помещения производится по соглашению сторон. Оно может быть произведено сторонами в любое время без обращения в суд.

2. Часть 2 комментируемой статьи допускает возможность одностороннего расторжения договора найма жилого помещения в любое время по инициативе нанимателя без обращения в суд. Для этого необходимо получение согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, а также письменное предупреждение наймодателя за три месяца.

3. В части 3 комментируемой статьи содержатся специальные правила, посвященные основаниям и порядку расторжения договора коммерческого найма в судебном порядке по требованию наймодателя.

Одно из них — невыполнение нанимателем на протяжении шести месяцев своей обязанности платить за жилое помещение (если только в договоре не был указан более длительный срок). Это правило несколько меняется при краткосрочном найме жилого помещения (в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа).

В данном случае для принятия решения о выселении из жилого помещения необходимо невнесение платы более двух раз на протяжении срока платежа.

Другое основание для подобного выселения — то, что жилое помещение подверглось разрушению либо порче как нанимателем, так и любым лицом, за действия которого наниматель как сторона в договоре отвечает.

Согласно пункта 58 Положения о коммунальном жилищном фонде Республики Узбекистан, утвержденного Постановлением КМ от 28.06.1994 г. № 325 для нанимателей жилых помещений в домах коммунального жилищного фонда установлено правило, согласно которому в случае невыполнения договорных условий наймода- тель имеет право принудить к выселению из занимаемой площади через суд без предоставления другого жилого помещения.

4. Возможность расторжения договора по требованию любой из сторон связана с наличием таких обстоятельств, которые в равной мере могут оказаться следствием противоправных действий нанимателя, наймодателя, а также третьих лиц либо действия непреодолимой силы. Один из подобных случаев, при которых договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре названных в комментируемой статье, — жилое помещение перестало быть пригодным для постоянно- го в нем проживания (например, оказалось в аварийном состоянии).

5. Согласно положению части 5 комментируемой статьи, если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймода- тель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения.

6. В части 6 комментируемой статьи установлен ряд конкретных оснований для расторжения договора найма жилого помещения в судебном порядке по инициативе наймодателя.

Об одном из них уже шла речь: использование жилого помещения нанимателем или другим гражданином, за действия которого нанима- тель отвечает, не по назначению (см. комментарий к статье 607 РУз).

Второе обстоятельство — систематическое нарушение прав и интересов соседей. Законодатель не уточняет, что имеется в виду, однако обычно речь идет о пьяных скандалах, громком включении музыки в ночное время и ином антиобщественном поведении.

Пунктом 17 Правил содержания и пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями (Приложение № 3 к Постановлению КМ РУз от 28.06.1994 г. № 325) определено правило, согласно которому в квартирах должна соблюдаться тишина. Пользование проигрывателями, магнитофонами, радиоприемниками, телевизорами и всякого рода громкоговорителями с 23 до 7 часов утра допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя соседей.

7. Для обоих случаев установлена особая процедура. Вначале наймода- тель должен предупредить нанимателя о допущенных послед- ним либо лицом, за действия которого он отвечает, нарушениях, ука- зав на необходимость их устранения. И только когда нарушения оста- нутся неустраненными, наймода- тель вправе возбудить судебное раз- бирательство в порядке, предусмотренном комментируемой статьей.

Статья 616. Последствия расторжения договора найма жилого помещения

В случае расторжения договора найма жилого помещения нанима- тель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к мо- менту расторжения договора, подлежат выселению из жилого по- мещения на основании решения суда.

Согласно комментируемой статье последствием расторжения до- говора найма жилого помещения является выселение из жилого по- мещения на основании решения суда как нанимателя, так и других граждан, которые к моменту расторжения договора проживали в жи- лом помещении, которое было предметом договора.

Выселение из занимаемого жилого помещения в домах в домах му- нципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения допускается согласно статье 70

ЖК РУз лишь по основаниям, установленным законом, и только в судебном порядке. По договору найма жилого помещения выселение нанимателя по инициативе наймодателя также допускается только по решению суда.

Выселение следует рассматривать как меру ответственности нанимателя за нарушение договора найма жилого помещения.

В статье 74 ЖК РУз перечислены основания выселения без предоставления гражданам другого жилого помещения. Выселение виновных по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц производится без предоставления другого жилого помещения, если наниматель, члены его семьи или граждане, постоянно с ним проживающие, разрушают или портят жилое помещение в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения или используют его не по назначению, либо с систематическим нарушением правил общежития делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном доме, при этом меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, а также в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

Что касается договора аренды жилого помещения, то согласно статье 93 ЖК РУз по требованию одной из сторон договор аренды жилого помещения может быть изменен или расторгнут по решению суда при нарушении условий договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных договором или законом. Если плата за аренду жилого помещения не производится более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, то договор аренды может быть расторгнут в судебном порядке и арендатор подлежит выселению из арендованного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

ГЛАВА 36. БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ

Статья 617. Понятие договора безвозмездного пользования

По договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором.

К договору безвозмездного пользования соответственно применяются правила предусмотренные статьей 537, частями первой и второй статьи 540, статьей 545, частью четвертой статьи 553, частями первой и третьей статьи 555 настоящего Кодекса.

1. Временное пользование имуществом без уплаты вознаграждения по действующему законодательству наряду с арендой и наймом жилого помещения входит в группу договоров, направленных на его эксплуатацию, на извлечение из такого действия полезных свойств.

Как и при аренде имущества (статья 535 ГК РФ), понятие данного соглашения включает в себе указание на тождественное название — договор ссуды. До принятия нового ГК этот термин применительно к рассматриваемым отношениям в кодифицированном и ином гражданском законодательстве не применялся. В современных условиях слово «ссуда» широко употребляется в гражданском обороте и нормативных актах, а также в ином значении — в качестве синонима займа (в частности, краткосрочная и долгосрочная ссуды).

В таком же значении термин принято использовать в повседневной речи. Более того, по укоренившейся практике, отраженной в различных толковых словарях русского языка, ссуда означает не что иное, как заем, предоставленный в денежной или натуральной форме. И тем не менее в силу прямого указания ГК слово «ссуда» получает ныне новое содержание.

Стороны договора ссуды — ссудодатель и ссудополучатель. Объект договора ссуды — индивидуально-определенная вещь.

2. Из определения договора безвозмездного пользования видно, что он (как и дарение) может быть консенсуальным и реальным. В первом случае договор является двусторонним, так как обязанности возникают у каждой из сторон, во втором — односторонним (обязанной стороной признается только ссудополучатель). Последний обязуется возвратить вещь, которой временно пользовался.

3. Нуждается в особом пояснении предписание закона, согласно которому вещь должна быть возвращена в том состоянии, в каком была получена, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

В силу сходства договора ссуды и договора аренды, каждый из которых представляет собой договор о передаче индивидуально-определенной вещи во временное пользование (первый — на возмездной основе, а второй — на безвозмездной), к договору ссуды применяется ряд общих положений об аренде.

ГК устанавливает правило, по которому безвозмездное пользование регламентируется рядом норм об имущественном найме. Несмотря на существенное сходство упоминаемых отношений между ними существует различие. Главное же различие между ними чаще всего усматривают в безвозмездности одних и возмездности других.

Названное правило перечисляет соответственно применяемые статьи, которые определяют объекты, передаваемые в пользование (статья 537 ГК), срок договора (статья 540 ГК), права и обязанности пользователя (статьи 545, 548, 615 ГК РФ), возможность признания договора возобновленным на неопределенный срок (статья 553 ГК РФ), порядок распределения между сторонами затрат на улучшение полученного в пользование имущества (статья 555 ГК РФ).

Расположенные далее статьи данной главы обстоятельно формулируют наиболее важные положения о безвозмездном пользовании.

Статья 618. Ссудодатель

Право передачи вещи в безвозмездное пользование принадлежит ее собственнику и иным лицам, управомоченным на то законом или собственником.

Коммерческая организация не вправе передавать вещи в безвозмездное пользование лицу, являющемуся ее учредителем, участником (акционером), руководителем, членом ее органов управления или контроля.

1. Комментируемая статья выделяет нормы, специально относящиеся к одной из сторон договора.

Само собой разумеющимся является правило, наделяющее собственника правом передачи вещи другому лицу. Оно представляет собой частный случай осуществления правомочия по распоряжению своим имуществом (статья 164 ГК РУз). Подобным правом могут обладать и лица, управомоченные на то законом либо собственником. Что касается лица, действующего с согласия собственника, то разрешение может быть получено путем выдачи доверенности, совершения какой-либо иной сделки.

2. Согласно статьи 88 ЖК РУз арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное жилое помещение в субаренду (наем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное жилое помещение в безвозмездное пользование. В этих случаях ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор, причем в данном случае договор безвозмездного пользования жилым помещением не может быть заключен на срок, превышающий срок действия договора аренды.

Закон «О залоге» (Новая редакция) абзац 3 части 3 статьи 21) разрешает залогодателю отчуждать предмет залога, сдавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя.

3. В отдельных случаях закон допускает передачу лицом имущества в безвозмездное пользование, но устанавливает необходимые ограничения. Так, согласно статье 184 Семейного Кодекса РУз опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель давать согласие на совершение таких сделок.

Запрещение коммерческим организациям передавать имущество в безвозмездное пользование указанным в комментируемой статье лицам имеет целью предотвратить злоупотребления во взаимоотношениях этих лиц с коммерческими организациями. Если подобные действия будут все же совершены, то они как не соответствующие закону согласно статье 116 ГК РУз являются ничтожными.

Статья 619. Предоставление вещи в безвозмездное пользование

Ссудодатель обязан предоставить вещь в состоянии, соответствующем условиям договора безвозмездного пользования и ее назначению.

Вещь предоставляется в безвозмездное пользование со всеми ее принадлежностями и относящимися к ней документами (инструкцией по использованию, техническим паспортом и т. п.), если иное не предусмотрено договором.

Если такие принадлежности и документы переданы не были, однако без них вещь не может быть использована по назначению либо ее использование в значительной степени утрачивает ценность для ссудополучателя, последний вправе потребовать предоставления ему таких принадлежностей и документов либо расторжения договора и возмещения понесенного им реального ущерба.

Словосочетание «ссудодатель обязан предоставить вещь...» не означает, что речь здесь идет только о консенсуальном договоре. В рассматриваемой ситуации точнее было бы сказать не о предоставлении вещи, а о ее передаче в безвозмездное пользование (статья 617 ГК РУз). Здесь, по сути, констатируется обязанность ссудодателя обеспечить исправное, не имеющее повреждений состояние передаваемой вещи. К тому же вещи должны сопутствовать все ее принадлежности (статья 90

ГК РУз) и необходимые документы. Изложенная норма является диспозитивной. Вслед за этим в законе формулируются двоякого вида последствия передачи вещи без принадлежности и документов, без которых ею нельзя пользоваться либо в значительной степени утрачивается сама такая возможность. В этих случаях ссудополучатель вправе потребовать фактического исполнения либо расторжения договора и возмещения понесенного им реального ущерба. Последний должен быть выражен в расходах, которые были понесены в целях нормальной эксплуатации вещи. Частичное ограничение ответственности (статья 14 ГК РУз) обусловлено безвозмездной природой данного договора.

Статья 620. Последствия непредоставления вещи в безвозмездное пользование

Если ссудодатель не предоставляет вещь ссудополучателю, последний вправе потребовать расторжения договора безвозмездного пользования и возмещения понесенного им реального ущерба.

1. В отличие от предшествующей статьи, в которой говорится о последствиях непредоставления принадлежности и документов к вещи, в комментируемой статье сделан акцент на последствия непредоставления самой вещи. В таком случае допускается требование о расторжении договора (но не об исполнении в натуре) и о возмещении только реального ущерба (см. часть 2 статьи 14 ГК РУз), т. е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб).

2. Согласно статьи 382 ГК РУз изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Статья 621. Ответственность за недостатки вещи, переданной в безвозмездное пользование

Ссудодатель отвечает за недостатки вещи, которые он умышленно или по грубой неосторожности не оговорил при заключении договора безвозмездного пользования.

При обнаружении таких недостатков ссудополучатель вправе по своему выбору потребовать от ссудодателя безвозмездного устранения недостатков вещи или возмещения расходов на устранение недостатков вещи либо досрочного расторжения договора безвозмездного пользования и возмещения реального ущерба.

Ссудодатель, извещенный о требованиях ссудополучателя или о его намерении устранить недостатки вещи за счет ссудодателя, может без промедления произвести замену неисправной вещи другой аналогичной вещью, находящейся в надлежащем состоянии.

Ссудодатель не отвечает за недостатки вещи, которые были оговорены при заключении договора безвозмездного пользования или были заранее известны ссудополучателю либо должны были быть обнаружены ссудополучателем во время осмотра вещи или проверки ее исправности при заключении договора или при передаче вещи.

1. Ссудодатель отвечает за недостатки вещи лишь в случаях, когда он умышленно или по грубой неосторожности не оговорил их при заключении договора. При иных обстоятельствах ответственность не наступает.

За недостатки, о которых ссудодатель при заключении договора не знал, он, в отличие от наймодателя (арендодателя), ответственности не несет (см. часть 1 статьи 542 ГК РУз).

При обнаружении недостатков, за которые ссудодатель отвечает, ссудополучатель вправе по своему выбору потребовать:

- а) безвозмездного их устранения;
- б) возмещения своих расходов на устранение недостатков;
- в) досрочного расторжения договора и возмещения понесенного им реального.

Выявление недостатков вещи ссудополучателем дает ему право определить одно из трех возможных последствий. При этом следует иметь в виду, что первое из них — безвозмездное устранение ссудодателем недостатков вещи — по своей правовой природе ответственностью не является.

Часть 3 статьи 621 ГК РУз предоставляет ссудодателю возможность произвести замену неисправной вещи, другой, надлежащего качества.

2. В части 3 и 4 комментируемой статьи перечислены случаи, когда ссудодатель освобождается от ответственности за недостатки переданной в пользование вещи. Это могут быть случаи замены им без промедления (после извещения о требованиях ссудополучателя) неисправной вещи на доброкачественную, а также обстоятельства, при которых недостатки вещи были оговорены при заключении договора, либо были известны ссудополучателю, либо должны были быть обнаружены ссудополучателем в порядке, названном в статье (во время осмотра вещи или проверки ее исправности при заключении договора или при передаче вещи).

Статья 622. Права третьих лиц на вещь, передаваемую в безвозмездное пользование

Передача вещи в безвозмездное пользование не является основанием для изменения или прекращения прав третьих лиц на эту вещь.

При заключении договора безвозмездного пользования ссудодатель обязан предупредить ссудополучателя о всех правах третьих лиц на эту вещь (сервитуте, праве залога и т. п.). Неисполнение

этой обязанности дает ссудополучателю право требовать расторжения договора и возмещения реального ущерба.

Правило комментируемой статьи под приведенным названием закреплено в законе впервые. Оно призвано обеспечить права третьих лиц в ситуации, когда вещь передается в безвозмездное пользование. Подобное действие не должно влечь за собой изменения или прекращения их прав (например, права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) — статья 173 ГК РУз, права залога — статья 264 ГК РУз).

Вместе с тем ссудодатель при заключении договора обязан предупредить ссудополучателя о любых правах третьих лиц на вещь, передаваемую в безвозмездное пользование. Если же ссудодатель не предупредит ссудополучателя о существующих правах на переданную вещь, последний вправе требовать не только расторжения договора, но и возмещения реального ущерба (статья 14 ГК).

Статья 623. Обязанности ссудополучателя по содержанию вещи

Ссудополучатель обязан поддерживать вещь, полученную в безвозмездное пользование, в исправном состоянии. Если иное не предусмотрено договором, ссудополучатель обязан производить текущий и капитальный ремонт вещи и нести все расходы по ее содержанию.

На ссудополучателя возлагается обязанность по поддержанию полученной вещи в исправном состоянии, которое включает, во-первых, осуществление не только текущего, но и капитального ремонта, а во-вторых, несение всех расходов по ее содержанию. При этом нельзя не учитывать, что данная норма является диспозитивной; она может быть применена при условии, что правило другого содержания не предусмотрено конкретным договором.

Статья 624. Риск случайной гибели или случайной порчи вещи

Ссудополучатель несет риск случайной гибели или случайной порчи полученной в безвозмездное пользование вещи, если вещь погибла

или была испорчена в связи с тем, что он использовал ее не в соответствии с договором или назначением вещи либо передал ее третьему лицу без согласия ссудодателя. Ссудополучатель несет также риск случайной гибели или случайной порчи вещи, если мог предотвратить ее гибель или порчу, пожертвовав своей вещью.

Данные положения следует рассматривать с учетом одного из общих положений раздела II ГК «Право собственности и другие вещные права». Согласно статье 175 ГК риск случайной гибели или порчи имущества несет собственник имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

Другое положение закреплено в комментируемой статье. В указанных в ней трех ситуациях риск случайной гибели или случайного повреждения вещи возлагается не на собственника, а на ссудополучателя. Это возможно, если он использовал предоставленную вещь не в соответствии с условиями договора или назначением вещи, либо передал вещь третьему лицу без согласия ссудодателя, либо мог с учетом фактических обстоятельств предотвратить ее гибель или порчу, пожертвовав своей вещью, однако посчитал за лучшее последнюю сохранить.

Статья 625. Ответственность за вред, причиненный третьему лицу использованием вещи

Ссудодатель отвечает за вред, причиненный третьему лицу использованием вещи, если не докажет, что вред причинен вследствие умысла или грубой неосторожности ссудополучателя или лица, у которого эта вещь оказалась с согласия ссудодателя, либо если вред был причинен использованием вещи, выбывшей из владения ссудополучателя без согласия ссудодателя.

В отличие от статьи 621 ГК РУз, устанавливающей ответственность ссудодателя за недостатки вещи перед контрагентом-ссудополучателем, комментируемая статья (ранее в гражданском законе отсутствовавшая) предусматривает ответственность ссудодателя за вред, причиненный

третьему лицу. Освобождение от ответственности может последовать при условии, что вред причинен виновно (вследствие умысла или грубой неосторожности) ссудополучателем или другим лицом, у которого вещь оказалась с согласия ссудодателя. Бремя доказывания этого обстоятельства лежит на ссудодателе.

Особым случаем является ситуация, когда во владении и пользовании ссудополучателя находится источник повышенной опасности. Обязанность возмещения причиненного им вреда возлагается на лицо, владеющее этим источником на законном основании. Таким лицом может быть согласно статье 999 ГК РУз «Ответственность за вред, причиненный деятельностью, создающей повышенную опасность для окружающих» и ссудополучатель.

Статья 626. Передача полученной в безвозмездное пользование вещи третьему лицу

Ссудополучатель вправе передать в пользование третьего лица, полученную в безвозмездное пользование вещь, только с согласия ссудодателя, оставаясь ответственным перед ним.

В комментируемой статье законодатель наделяя ссудополучателя правом передачи в пользование третьего лица, полученную в безвозмездное пользование вещь, оговаривает условия такой передачи: обязательность согласия ссудодателя и ответственности ссудополучателя перед ним, но не указывает в какой форме должно быть согласие ссудодателя.

Представляется, что согласие ссудодателя должно быть как и сам договор безвозмездного пользования вещи представлен в письменной форме.

Статья 627. Досрочное расторжение договора безвозмездного пользования

Ссудодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования в случаях, когда ссудополучатель:

использует вещь не в соответствии с договором или назначением вещи;

не выполняет обязанностей по поддержанию вещи в исправном состоянии или ее содержанию;

существенно ухудшает состояние вещи;

без согласия ссудодателя передал вещь третьему лицу.

Ссудополучатель вправе требовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования:

при обнаружении недостатков, делающих нормальное использование вещи невозможным или обременительным, о наличии которых он не знал и не мог знать в момент заключения договора;

если вещь в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

если при заключении договора ссудодатель не предупредил его о правах третьих лиц на передаваемую вещь;

при неисполнении ссудодателем обязанности передать вещь либо ее принадлежности и относящиеся к ней документы.

1. Достаточно развернутые правила, касающиеся возможности досрочного расторжения данного договора, согласуются с общими положениями главы 28 об изменении и расторжении договора (статья 382 ГК РФ). В комментируемой статье говорится о праве каждой стороны потребовать досрочного расторжения договора. В комментариях нередко отмечают, что это может иметь место по решению суда. Представляется, однако, что вмешательству суда должна предшествовать попытка урегулирования разногласий путем достижения сторонами соглашения.

Из закона явствует, что расторжение договора возможно только при существенном нарушении одной из сторон его условий. Обоснованность требований ссудодателя поставлена в зависимость от ненадлежащего поведения ссудополучателя. Оно может выражаться в использовании вещи не в соответствии с договором или назначением вещи, невыполнении обязанностей по поддержанию вещи в исправном состоянии или ее содержанию, существенном ухудшении состояния вещи, передаче вещи третьему лицу без согласия ссудодателя.

2. Требования ссудополучателя досрочно расторгнуть договор признаются обоснованными в следующих четырех случаях. Первые два непосредственно связаны с обнаружением недостатков, делающих невозможным или обременительным нормальный процесс пользования вещью. При этом о наличии недостатков ссудополучатель не должен был и не мог знать в момент заключения договора. Кроме того, право требовать расторжения договора ссудополучатель имеет, если при заключении договора он не был предупрежден о правах третьих лиц на переданную ему вещь, а также при неисполнении ссудодателем обязанности передать вещь (ее принадлежности и относящиеся к ней документы).

Статья 628. Отказ от договора безвозмездного пользования

Если срок безвозмездного пользования вещью в договоре не определен, каждая из сторон вправе во всякое время отказаться от договора, известив об этом другую сторону за один месяц, если договором не предусмотрен иной срок извещения.

Если иное не предусмотрено договором безвозмездного пользования, ссудополучатель вправе во всякое время отказаться от договора, заключенного с указанием срока, в порядке, предусмотренном частью первой настоящей статьи.

С учетом диспозитивности обеих норм комментируемой статьи каждая из сторон получает возможность прекратить действие договора.

Когда договор заключен без указания срока, сторона вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за месяц. Ссудополучатель обладает правом также в любое время отказаться от договора, даже если он содержит указание на срок действия. И в этом случае извещение об отказе должно быть направлено ссудодателю не позднее чем за месяц.

Поскольку ссудодатель в интересах ссудополучателя не обладает правом одностороннего отказа от договора, заключенного на определенный срок, он может требовать досрочного расторжения договора по основаниям, которые указаны в предшествующей статье.

Статья 629. Изменение сторон в договоре безвозмездного пользования

Ссудодатель вправе произвести отчуждение вещи или передать ее в возмездное пользование третьему лицу. При этом к новому собственнику или пользователю переходят права по ранее заключенному договору безвозмездного пользования, а его права в отношении вещи обременяются правами ссудополучателя.

В случае смерти гражданина-ссудодателя либо реорганизации или ликвидации юридического лица-ссудодателя их права и обязанности по договору безвозмездного пользования переходят к наследнику или иному правопреемнику либо другому лицу, к которому перешло право собственности на вещь или иное право, на основании которого вещь была передана в безвозмездное пользование.

В случае реорганизации юридического лица-ссудополучателя его права и обязанности по договору переходят к правопреемнику, если иное не предусмотрено договором безвозмездного пользования.

В комментируемой статье сформулированы правила, не известные ранее действовавшему законодательству. Их направленность на всемерную защиту интересов ссудополучателя очевидна.

Ссудодатель как собственник или иное управомоченное лицо (статья 618 ГК РУз) вправе распорядиться вещью, находящейся в пользовании ссудополучателя, — произвести ее отчуждение или передать в возмездное пользование (в аренду) третьему лицу. При этом к новому собственнику или арендатору перейдут права и обязанности по ранее заключенному договору безвозмездного пользования. В то же время не будут ущемлены права ссудополучателя, который продолжает оставаться стороной в договоре безвозмездного пользования.

В комментируемой статье содержатся правила, касающиеся перехода прав и обязанностей ссудодателя к его наследнику (другому правопреемнику) или иному лицу на вещь в случае смерти гражданина либо реорганизации или ликвидации юридического лица — ссудодателя. Приведенная норма существенно отличается от правил статей 351

и 352 ГК РУз, предусматривающих случаи прекращения обязательства в связи со смертью гражданина или ликвидацией юридического лица.

Когда происходит реорганизация юридического лица — ссудополучателя, его права и обязанности, если иное не предусмотрено договором, переходят к правопреемнику. Что же касается наследников гражданина-ссудополучателя, то они обладателями подобных прав и обязанностей не становятся, если иное не предусмотрено договором.

Статья 630. Прекращение договора безвозмездного пользования

Договор безвозмездного пользования прекращается в случае смерти гражданина-ссудополучателя или ликвидации юридического лица-ссудополучателя, если иное не предусмотрено договором.

Комментируемая статья, как это видно из ее названия и расположения, завершает совокупность правил, регулирующих отношения безвозмездного пользования. Действующая диспозитивная норма предусматривает прекращение обязательств, если иное не предусмотрено договором, в случае смерти гражданина или ликвидации юридического лица — ссудополучателя. При реорганизации юридического лица права и обязанности могут перейти к его правопреемнику (статья 629 ГК РУз).

ГЛАВА 37. ПОДРЯД

§ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДРЯДЕ

Статья 631. Договор подряда

По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику в установленный срок, а заказчик обязуется принять и оплатить результат работы. Работа выполняется за риск подрядчика, если иное не предусмотрено законодательством или соглашением сторон.

К отдельным видам договора подряда (бытовой подряд, строительный подряд, подряд на проектные или изыскательские работы, подряд на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не установлено правилами настоящего Кодекса об этих видах договоров.

1. Подряд — правоотношение, согласно которому одно лицо (подрядчик) по заданию другого (заказчика) обязуется выполнить определенную работу и сдать ее результат заказчику в установленный срок, а заказчик обязуется принять и оплатить результат работы.

В Гражданском кодексе 1963 г. существовали два вида подрядных договоров: глава 32 именовалась «Подряд», а глава 33 — «Подряд на капитальное строительство». Вторая из названных глав выделялась, как можно судить уже из содержания в ней определения, не столько

предметом договора строительных работ, сколько тем, что складывающиеся при этом отношения были основаны на плане, обязательном для обоих контрагентов. При этом наличие двух отдельных глав подтверждало самостоятельность соответствующих договоров.

Следует отметить, что в статье 631 ГК предмет подряда определяется как достижение определенного результата работы — конкретного материального результата, соответствующего заданию заказчика. Наиболее существенным в задании заказчика становится определение конечного результата работ. Предмет субподрядного договора значительно уже и отличается от предмета генподрядного договора, ибо составляет часть его (часть от целого)

2. Часть 1 статьи 631 ГК называет подрядом договор, по которому одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его. По договору на выполнение научно-исследовательских работ исполнитель обязуется провести обусловленные заданием научные исследования, а по договору на выполнение опытно-конструкторских и технологических работ — разработать образец нового изделия, конструкторскую документацию на него или новую технологию, а заказчик обязуется принять работу и оплатить ее (статья 693 ГК).

При этом необходимо особо отметить, что при заключении любого из выделенных в главе 37 видов договора подряда, положения соответствующих параграфов играют по отношению к общим положениям о подряде роль специальных норм. Здесь надо учитывать, что при коллизии между нормами специального и общего параграфов следует руководствоваться нормами специального.

3. Общим признаком всякого подрядного договора служит его основное содержание, то есть основные права и обязанности участников. Для подрядчика — выполнение работ в строгом соответствии с заказом, для заказчика — принятие и оплата результатов таких работ.

Договором подряда регулируется процесс производства работ, определяются права и обязанности сторон в этом процессе. Предметом договоров на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ является сам процесс

выполнения этих работ независимо от возможного получения того или иного результата, что позволяет тем самым провести их отграничение от подрядных договоров.

Дополнительные права и обязанности сторон могут сказаться на особенностях разных видов подряда, но не влияют на необходимость таких прав и обязанностей.

Договор подряда во многом схож с договором купли-продажи, однако, в отличие от последнего предметом договора выступает не товар, а определенный объем работы и ее результат. При этом работа всегда обусловлена заданием заказчика и должна ему соответствовать.

Статья 632. Работы, выполняемые по договору подряда

Договор подряда заключается на изготовление или переработку (обработку) вещи либо на выполнение другой работы с передачей ее результата или сдачей ее иным образом заказчику.

Если иное не предусмотрено договором подряда, работа выполняется из материалов, силами и средствами подрядчика.

Подрядчик самостоятельно определяет способы выполнения задания заказчика, если иное не предусмотрено договором подряда.

Подрядчик несет ответственность за ненадлежащее качество предоставленных им материалов и оборудования, а также за предоставление материалов и оборудования, обремененных правами третьих лиц.

1. Целью настоящей статьи является определение предмета договора подряда. В статье 632 ГК перечень работ, составляющих подряд, начинается с изготовления вещи.

Согласно статьи 185 ГК РУз, право собственности у приобретателя имущества по сделке возникает с момента передачи вещи, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Как правило, право собственности на результат подрядных работ возникает у заказчика, и моментом возникновения права собственности является момент приемки результата работ, а в отношении недвижимого имущества — момент государственной регистрации права.

Согласно части 2, работа выполняется из материалов, силами и средствами подрядчика, если иное не предусмотрено договором. При этом в соответствии с частью 3 подрядчик самостоятельно определяет способы выполнения задания заказчика, если иное не предусмотрено договором подряда.

2. Другой, названный в той же статье вариант подряда, имеющий своим предметом вещь, это переработка (обработка) вещи. Таким образом, результатом работы служит переработанная (обработанная) вещь. Здесь речь идет о вещи, которую подрядчик получает от заказчика (для переработки или обработки). Если же перерабатывается (обрабатывается) вещь приобретенная подрядчиком у третьих лиц, такой случай, очевидно, должен рассматриваться как изготовленная вещь. Статья 632 ГК допускает заключение договора и по поводу выполнения любых других работ, связанных с передачей вещи (например, монтажных или пуско-наладочных).

3. С точки зрения международного частного права «работы» означают любую работу, связанную со строительством, реконструкцией, сносом, ремонтом или обновлением здания, сооружения или объекта, в том числе подготовку строительной площадки, выемку грунта, возведение, сооружение, монтаж оборудования или материалов, отделку и отделочные работы, а также сопутствующие строительные услуги, такие, как бурение, геодезические работы, спутниковая съемка, сейсмические исследования и аналогичные услуги, предоставляемые в соответствии с договором о закупках, если стоимость этих услуг не превышает стоимости самого строительства (пункт d статьи 2 Типового закона ЮНСИТРАЛ о закупках товаров (работ) и услуг).

Для подряда важное значение имеет организация самих работ. Надо сказать, что подрядчику, если иное не установлено в договоре, предоставляется право самостоятельно определять способы выполнения заданий заказчика (часть 3 статьи 632 ГК).

4. Частью 4 установлено, что подрядчик несет ответственность за ненадлежащее качество предоставленных им материалов и оборудования, а также за предоставление материалов и оборудования, обремененных правами третьих лиц. Также необходимо отметить, что ответственность подрядчика распространяется не только на случаи

предоставления им материалов и оборудования ненадлежащего качества, обремененных правами третьих лиц, но и на случаи ненадлежащего качества самих работ.

В случае, когда договор не был исполнен или исполнен ненадлежащим образом по причинам, связанным с недостатком материалов и оборудования, подрядчик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора, если не представит доказательства отсутствия его вины в этом (например, если предоставленные заказчиком материалы имели скрытые дефекты, или заказчик в нарушение договора не предоставил обусловленные им материалы или оборудование).

Статья 633. Риск случайной гибели или случайной порчи материалов

Риск случайной гибели или случайной порчи материалов до наступления срока сдачи подрядчиком обусловленной договором работы несет сторона, предоставившая материалы, а после наступления этого срока — просрочившая сторона, если иное не установлено законодательством или договором.

1. Комментируемая регламентирует распределение рисков между сторонами договора подряда.

Рассматривая данную норму, мы видим, что вопрос об ответственности подрядчика за риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполнения работы до ее приема заказчиком решается в пользу заказчика, т. к. если иное не предусмотрено договором подряда, работа выполняется из материалов подрядчика. Исходя из этого, можно сделать вывод о том, что до момента принятия результата работы заказчиком подрядчик несет имущественную ответственность за гибель или повреждение предмета подряда, а также за наступившую вследствие этого невозможность выполнения подряда.

Риск подрядчика состоит в том, что он не вправе требовать от заказчика вознаграждения за те работы, которые были выполнены к моменту гибели предмета подряда или его повреждения, либо которые стало

невозможно завершить. Подрядчик несет имущественные последствия в случае гибели или повреждения объекта подряда, которые наступили по его собственной вине либо в результате случайных обстоятельств.

Следует отметить, что данное правило соответствует общей норме обязательственного права о возложении рисков на сторону, допустившую просрочку.

Вместе с тем неясным остается положение, когда работы выполняются подрядчиком из материалов заказчика. Согласно части 1 комментируемой статьи риск гибели или порчи материалов по вине подрядчика может быть возложен на заказчика, что, конечно же нелогично и незаконно. Полагаем, что указанное положение части 1 статьи 633 нуждается в изменении с тем, чтобы освободить заказчика от риска случайной гибели или порчи материалов по вине подрядчика.

Статья 634. Генеральный подрядчик и субподрядчик

Если из законодательства или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично, подрядчик вправе привлечь к исполнению части своего обязательства других лиц (субподрядчиков). В этом случае подрядчик выступает в роли генерального подрядчика.

Генеральный подрядчик несет перед субподрядчиком ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком своих обязательств по договору подряда, а перед заказчиком — ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения своего обязательства субподрядчиком в соответствии с частями второй и третьей статьи 241 и статьей 334 настоящего Кодекса.

Если иное не предусмотрено законом или договором подряда, заказчик и субподрядчик не вправе предъявлять друг к другу требования, связанные с нарушением договоров, заключенных каждым из них с генеральным подрядчиком.

Подрядчик, который привлечен к исполнению договора субподрядчика в нарушение положений части первой настоящей статьи или договора подряда, несет перед заказчиком ответственность

за убытки, причиненные участием такого субподрядчика в исполнении договора.

С согласия генерального подрядчика заказчик вправе заключить договор на выполнение отдельных работ с другими лицами. В этом случае указанные лица несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение работы непосредственно перед заказчиком.

Положения комментируемой статьи распространяются на отношения, возникающие между заказчиком и подрядчиком по поводу привлечения к работе третьих лиц. Привлечение третьих лиц к работе характеризуется сложностью договорных связей. Специфическим для субподрядного договора, заключаемого на основе генерального субподрядного договора, является субъектный состав. Субъектами этого договора могут быть только специализированные строительные организации. В случае, когда по условиям заключенного договора подрядчик обязан выполнить задание заказчика без привлечения третьих лиц, говорят об одноуровневой структуре договорных связей (заказчик — подрядчик). Если же договором предусмотрена возможность привлечения к выполнению задания заказчика других лиц и такие лица привлечены к работе, то можно говорить о двухуровневой структуре (заказчик — генподрядчик — субподрядчик).

В настоящей статье определяется возможность привлечения подрядчиком к исполнению части своих обязательств других лиц (субподрядчиков) и основные правила, регулирующие взаимоотношения заказчика, генерального подрядчика и субподрядчика.

В соответствии с частью 1 комментируемой статьи подрядчик (субподрядчик) вправе привлечь к исполнению части своего обязательства других лиц только в случае если из законодательства или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично. Следует отметить, что договорное регулирование отношений сторон происходит по уровням заказчик — генподрядчик и генподрядчик — субподрядчик.

Согласно части 4 подрядчик, который привлек к исполнению договора субподрядчика в нарушение положений части 1 настоящей

статьи или договора подряда, несет перед заказчиком ответственность за убытки, причиненные участием такого субподрядчика в исполнении договора. Договорные отношения заказчик — субподрядчик, как правило, отсутствуют. Здесь речь идет об ответственности генподрядчика и перед заказчиком за действия субподрядчика, и перед субподрядчиком за действия заказчика. Уместно заметить, что к указанным отношениям применяются нормы статьи 241 и 334 ГК, регулирующие отношения в связи с исполнением обязательства третьим лицом и ответственность должника за действия третьих лиц.

Статья 635. Сроки выполнения работы

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

Если иное не предусмотрено договором подряда, подрядчик несет ответственность за нарушение как начального и конечного, так и промежуточных сроков выполнения работы.

Указанные в договоре подряда начальный, конечный и промежуточные сроки выполнения работы могут быть изменены в случаях и в порядке, предусмотренных договором.

Указанные в части второй статьи 337 настоящего Кодекса последствия просрочки исполнения наступают при нарушении конечного срока выполнения работы.

Нормы комментируемой статьи предусматривают порядок установления сроков выполнения работ в договоре подряда и ответственность за нарушение этих сроков. В соответствии с частью 1 статьи начальный и конечный сроки выполнения работ должны быть включены в условия договора подряда. При этом закон позволяет включение в условия договора подряда сроков завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки).

Определение сроков выполнения работы важно потому, что подрядчик несет ответственность за завершение работы в установленные

договором сроки. Заказчик вправе взыскать с подрядчика убытки, причиненные ему просрочкой исполнения, либо требовать расторжения договора.

Следует иметь в виду, что Законом Республики Узбекистан «О договорно-правовой базе деятельности хозяйствующих субъектов» установлен порядок ответственности за просрочку или невыполнение работ. В случае просрочки поставки, недопоставки товаров, невыполнения работ или неоказания услуг поставщик (подрядчик) уплачивает покупателю (заказчику) пеню в размере 0,5 процента неисполненной части обязательства за каждый день просрочки, но при этом общая сумма пени не должна превышать 50 процентов стоимости недопоставленных товаров, невыполненных работ или неоказанных услуг. Уплата пени не освобождает сторону, нарушившую договорные обязательства, от возмещения убытков, причиненных просрочкой поставки, недопоставкой товаров, невыполнением работ или неоказанием услуг (статья 25 Закона).

Статья 636. Цена работы

В договоре подряда указывается цена подлежащей выполнению работы или способы ее определения. При отсутствии в договоре таких указаний цена определяется в соответствии с частью четвертой статьи 356 настоящего Кодекса.

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

Цена работы может быть определена путем составления сметы.

В случае, когда работа выполняется в соответствии со сметой, составленной подрядчиком, смета приобретает силу и становится частью договора подряда с момента подтверждения ее заказчиком.

Цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. При отсутствии этих указаний в договоре подряда цена работы (смета) считается твердой.

Если возникла необходимость в проведении дополнительных работ и по этой причине — в существенном превышении определенной приблизительно цены работы (приблизительной сметы),

подрядчик обязан своевременно предупредить об этом заказчика. Заказчик, не согласившийся на превышение указанной в договоре подряда цены работы (сметы), вправе отказаться от договора. В этом случае подрядчик может требовать от заказчика уплаты цены за выполненную часть работы.

Подрядчик, своевременно не предупредивший заказчика о необходимости превышения указанной в договоре подряда цены работы (сметы), обязан выполнить договор, сохраняя право на оплату работы по цене, определенной в договоре.

Подрядчик, как правило, не вправе требовать увеличения твердой цены (твердой сметы), а заказчик — ее уменьшения, в том числе и в случае, когда в момент заключения договора подряда исключалась возможность предусмотреть полный объем подлежащей выполнению работы или необходимых для этого расходов.

При существенном возрастании стоимости материалов и оборудования, которые должны быть предоставлены подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора, подрядчик имеет право требовать увеличения установленной цены работы (сметы), а при отказе заказчика выполнить это требование — расторжения договора в соответствии со статьей 383 настоящего Кодекса.

Данная статья устанавливает порядок определения цен в договоре подряда. Основным условием определения цены является включение ее в условия договора. При отсутствии в договоре таких указаний цена определяется в соответствии с частью 4 статьи 356 настоящего Кодекса.

Следовательно, цена работы может быть определена путем составления сметы. Смета — перечень работ, выполняемых подрядчиком по заданию заказчика с указанием стоимости отдельных видов работ и единиц измерения объемов работ, за которые устанавливается фиксированная оплата. Исходя из фактических объемов работ и сметной стоимости этих работ, определяется цена договора подряда. Цена может быть зафиксирована в договоре на момент его заключения или к моменту его исполнения. В случае, когда работа выполняется

в соответствии со сметой, составленной подрядчиком, смета приобретает силу и становится частью договора подряда с момента подтверждения ее заказчиком. Здесь необходимо учесть два метода установления цены подрядных работ. Первый — цена устанавливается в момент заключения договора, не подлежит изменению в течение всего срока его действия, не зависит от изменения стоимости рабочих сил и материалов, используемых для производства работы. Второй метод возмещения стоимости, известный за рубежом, под названием метода «cost plus», требует, чтобы подрядчик представлял заказчику документы о производственных расходах, к которым добавляется согласованное вознаграждение подрядчика. Цена договора в этом случае становится определенной после производства всего объема работ.

Цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. При отсутствии этих указаний в договоре подряда цена работы (смета) считается твердой.

Вместе с тем, при существенном возрастании стоимости материалов и оборудования, которые должны быть предоставлены подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора, подрядчик имеет право требовать увеличения установленной цены работы (сметы), а при отказе заказчика выполнить это требование — расторжения договора в соответствии со статьей 383 настоящего Кодекса.

В соответствии с частью 6 комментируемой статьи, если возникла необходимость в проведении дополнительных работ и по этой причине — в существенном превышении определенной приблизительно цены работы (приблизительной сметы), подрядчик обязан своевременно предупредить об этом заказчика.

В соответствии с частью 3 статьи 356 Гражданского кодекса Республики Узбекистан изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных законодательством или договором.

Согласно пункта 6 Постановления Пленума Высшего хозяйственного суда от 04.03.2002 г. № 103 (с изменениями и дополнениями, внесенными постановлением Пленума Высшего хозяйственного суда от 28.12.2007 г. № 176) в соответствии со статьей 356 ГК в случае, когда

в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, судам необходимо иметь в виду, что исполнение договора должно быть оплачено по средней рыночной цене, которая при сравнительных обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары.

Следует иметь в виду, что в соответствии с постановлением Кабинета Министров от 05.08.2000 г. № 305 (пункты 5 и 7):

закупка строительных материалов для строительства объектов, включенных в инвестиционную программу республики за счет средств государственного бюджета и кредитов под правительственную гарантию, производится по оптово-отпускным ценам предприятия-изготовителя (или покупной стоимости импортной продукции) с учетом транспортных затрат и с применением к ним предельных заготовительно-складских и посреднических надбавок в размере не более 20 процентов, независимо от числа посредников. Действие этого абзаца не распространяется на объекты строительства, договоры (контракты) по которым заключены по результатам конкурсных торгов (тендеров);

строительные, строительномонтажные, ремонтно-строительные, пуконаладочные, проектно-изыскательские и научно-исследовательские организации начисление единого налогового платежа для малых предприятий, а также обязательных отчислений во внебюджетный Пенсионный и в Республиканский дорожный фонды при Министерстве финансов Республики Узбекистан осуществляют, исходя из объема работ, выполненных собственными силами

В судебной практике встречаются споры, связанные с оплатой выполненных работ по договорам строительного подряда, В частности истец — ООО «Sport Elit Servis» обратилось в хозяйственный суд о взыскании 114 045 000 сум основного долга, 87 370 800 сум пени, всего — 218 522 550 сумов с Представительства № 6 ОАО «Кашкадарьянефтегазпромстрой».

Решением суда первой инстанции иски требования удовлетворены частично, с ответчика — Представительства № 6 ОАО «Кашкадарьянефтегазпромстрой» в пользу истца — ООО «Sport Elit Servis» взыскано 114 045 000 сум основного долга, в остальной части иска отказано.

Дело в апелляционной инстанции не рассматривалось.

Представительство № 6 ОАО «Кашкадарьянефтегазпромстрой» обратилось в Высший хозяйственный суд с кассационной жалобой об отмене решения суда первой инстанции и оставлении иска без рассмотрения.

Суд кассационной инстанции, обсудив доводы кассационной жалобы считает решение суда первой инстанции подлежащим оставлению без изменения по следующим основаниям. Согласно статье 186 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Узбекистан при рассмотрении в кассационной инстанции хозяйственный суд проверяет правильность применения норм материального и процессуального права судом первой и апелляционной инстанции. Основания к изменению или отмене судебного акта кассационной инстанции предусмотрены в статье 188 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Узбекистан.

Как усматривается из представленного в суд кассационной инстанции пункта 1 Устава, зарегистрированного в государственном реестре 15.01.2007 г. за № 401 — Представительство № 6 ОАО «Кашкадарьянефтегазпромстрой» преобразовано в унитарное предприятие «Кашкадарёсаноаткурилишматериал», которое является правопреемником по обязательствам Представительства № 6 и самостоятельным юридическим лицом. Из текста вышеназванного акта усматривается, что согласно договору подряда работы выполнены в полном объеме, претензий по качеству и количеству стороны друг к другу не имеют.

Как усматривается из материалов дела, между Представительством № 6 и ООО «Sport Elit Servis» 03.01.2006 г. был заключен договор подряда за № 20 на выполнение строительных работ по укладке, измерению и разметке спортивного покрытия типа «Politan WS» на объекте «Стадион» в городе Карши. Согласно пункту 2.1 договора подряда за № 20 от 03.01.2006 г. стоимость поставки производимых работ составляет 364 045 000 сумов. Согласно приложениям NN№ 1 и 2 настоящего договора подряда установленные цены не подлежат изменению до полного исполнения сторонами договорных обязательств. Согласно условиям пункта 2.3 договора в стоимость договора входит

поставка всех необходимых материалов, укладка и разметка спортивного покрытия и установка спортивного снаряжения согласно приложениям №№ 1 и 2. В пункте 2.4 договора оговорено, что в стоимость договора не входит оплата таможенных расходов, НДС, пошлин и акциза. Согласно условиям приложения № 1 к договору подряда № 20 от 03.01.2006 г. «подрядчик» принял перед «заказчиком» выполнение следующих видов работ: спортивное покрытие «Politan WS» для беговых дорожек, цвет красный, площадь покрытия — 7000 кв. метров. Толщина покрытия 13 мм по цене 50 900 сум за кв. метр на общую сумму 356 300 000 сумов. Согласно условиям приложения № 2 к договору подряда № 20 от 03.01.2006 г. «подрядчик» принял на себя обязательство по поставке необходимых спортивных снаряжений всего на общую сумму 7 745 000 сумов. В соответствии со статьей 636 Гражданского кодекса Республики Узбекистан в договоре подряда указывается цена подлежащей выполнению работы или способы ее определения, а в соответствии с частью 1 статьи 356 Гражданского кодекса Республики Узбекистан исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

Так, из вышеизложенного усматривается, что сторонами в договоре и в приложениях за №№ 1, 2, которые являются неотъемлемой частью договора указаны не только цена договора подряда, но и способы ее определения.

На основании изложенного, суд кассационной инстанции считает доводы ответчика о том, что «заказчик» не соглашается с экономическим обоснованием «подрядчика» по выполненным работам и поставленному спортивному сооружению, несостоятельными.

В связи с тем, что спортивное покрытие беговой дорожки на стадионе было приурочено к проведению спортивных мероприятий республиканского масштаба «Умид ниоллари-2006», «подрядчиком» работа выполнялась в нарушение условий договора, без предварительной 100% оплаты. «Заказчиком» производилась поэтапная оплата выполненных «подрядчиком» работ, всего в размере 250 000 000 сумов. В соответствии со статьями 237, 238 Гражданского кодекса Республики Узбекистан односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение условий договора не допускается,

обязательство должно быть исполнено согласованным и приемлемым для сторон способом. Ответчиком перед истцом ООО «Sport Elit Servis» неоплаченным остается долг в размере 114 045 000 сумов. Задолженность ответчика перед истцом подтверждается материалами дела полностью. В связи с этим, суд кассационной инстанции считает, что судом первой инстанции при принятии решения о взыскании с ответчика в пользу ООО «Sport Elit Servis» 114 045 000 сумов дана законно обоснованная и правильная оценка заключенному между сторонами договору подряда и его условиям.

Судом при вынесении решения о частичном удовлетворении исковых требований ООО «Sport Elit Servis» правильно применены нормы материального и процессуального права, в связи с чем у суда кассационной инстанции оснований для отмены решения нет. В соответствии с изложенным кассационная жалоба Представительства № 6 ОАО «Кашкадарьянефтегазпромстрой» подлежит оставлению без удовлетворения, решение суда оставлению без изменения (см. Постановление Кассационной Инстанции Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан 19.02.2007 г. № 18–0601/14936).

Статья 637. Экономия подрядчика

В случаях, когда фактические расходы подрядчика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены работы (составлении сметы), подрядчик сохраняет право на оплату работ по цене, предусмотренной договором подряда, если заказчик не докажет, что полученная подрядчиком экономия повлияла на качество выполненной работы.

В договоре подряда может быть предусмотрено распределение полученной подрядчиком экономии между сторонами.

Комментируемая статья определяет последствия экономии подрядчика и учитывает право подрядчика на самостоятельное выполнение работ по заданию заказчика. Подрядчик, выполняя работы на свой «страх и риск», может использовать такие материалы, оборудование, технологию производства работ, которые позволят уменьшить его

расходы на выполнение работ. Это стимулирует подрядчика на использование прогрессивных технологий производства работ, на снижение издержек производства. Однако такая экономия не должна приводить к снижению качества работ.

В соответствии с общим правилом, если фактические расходы подрядчика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены работы, подрядчик сохраняет право на оплату работ по цене, предусмотренной договором подряда. Однако он лишается данного права, если заказчик докажет, что полученная подрядчиком экономия повлияла на качество выполненных работ. При этом подрядчик лишается не только права на оплату работ по цене, предусмотренной договором подряда, но могут наступить и другие последствия, предусмотренные статьей 647 ГК (см. статью и комментарий к ней).

Таким образом, обеспечиваются права добросовестного подрядчика, а в противном случае интересы заказчика. При этом, в договоре подряда может быть предусмотрена диспозитивная норма, предусматривающая распределение полученной подрядчиком экономии между сторонами.

В соответствии с Порядком вознаграждения заказчиком подрядной организации за досрочный ввод в эксплуатацию объекта и экономию средств против договорной стоимости, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 26.03.1999 г. № 135, определены условия и порядок вознаграждения участников строительства в случае экономии средств и досрочного ввода в эксплуатацию объекта, которые также направлены на защиту интересов добросовестного подрядчика и на защиту интересов заказчика при недобросовестных действиях подрядчика.

Статья 638. Порядок оплаты работы

Если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненной работы или отдельных ее этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика — досрочно.

Подрядчик вправе требовать выплаты ему аванса либо задатка только в случаях и в размере, указанных в законодательстве или договоре подряда.

Статья 638 ГК РУз определяет наиболее общие правила, регулирующие порядок оплаты работы по договору подряда. Следовательно, порядок оплаты работы для договоров подряда имеет важное значение, поскольку большие затраты в процессе производства работ ложатся тяжелым бременем на подрядчика. Учитывая большую величину расходов подрядчика, особенно при производстве строительных работ, изготовлении сложного оборудования на заказ, договором подряда обычно предусматривается предварительное финансирование подрядчика за счет средств заказчика. Порядок финансирования подрядных работ зависит в первую очередь от характера работ и поставляемых для производства работ материалов и оборудования.

Согласно части 1 комментируемой статьи оплата производится после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика — досрочно.

Вместе с тем, подрядчик вправе требовать выплаты ему аванса либо задатка только в случаях и в размере, указанных в законодательстве или договоре подряда.

Пунктом 1 Указа Президента от 12.05.1995 г. № УП-1154 «О мерах по повышению ответственности руководителей предприятий и организаций за своевременность проведения расчетов в народном хозяйстве» запрещены хозяйствующим субъектам всех форм собственности отпуск продукции, выполнение работ и оказание услуг потребителям и заказчикам без предварительной оплаты в размере не менее 15 процентов стоимости поставляемой продукции (работ, услуг), за исключением случаев, установленных законодательством.

Согласно пунктов 12, 13, 14 Постановления Пленума Высшего хозяйственного суда № 103 от 04.03.2002 г. «О некоторых вопросах практики применения хозяйственными судами Закона Республики Узбекистан «О договорно-правовой базе деятельности хозяйствующих

субъектов» (с изменениями и дополнениями, внесенными постановлением Пленума Высшего хозяйственного суда от 28.12.2007 г. № 176) при применении части 1 статьи 32 Закона судам необходимо выяснять обстоятельства неоплаты товаров (работ, услуг). Уклонением от оплаты признается неоплата при наличии возможности произвести оплату, безосновательное непризнание долга, отказ от составления акта сверки кредиторско-дебиторской задолженности, фиктивная неплатежеспособность и т. д. Если у должника нет финансовой возможности оплатить товары (услуги, работы), но он, признавая долг, предпринимает действия по его оплате, то эти действия не должны оцениваться как уклонение от оплаты (пункт 12).

При доказанности уклонения должника от оплаты товаров (услуг, работ), суды независимо от применения или неприменения к нему пени, предусмотренной в части 2 статьи 32 Закона, вправе взыскивать штраф в размере 15% от неоплаченной суммы.

Предусмотренная частью 2 статьи 32 Закона пеня применяется и в случаях несвоевременной оплаты стоимости услуг и работ. Размер пени исчисляется в процентах относительно неисполненной суммы (суммы неоплаты или просроченного платежа, суммы невыполненных работ, услуг), а не цены договора.

При определении размера неустойки (пени, штрафа) судам необходимо выяснять степень нарушения договорных обязательств, в представленных сторонами расчетах обращать внимание на то, в каком размере и за какой период времени начислены штрафные санкции, каким законом или пунктом договора стороны обосновывают их применение, в необходимых случаях производить перерасчет неустойки, по требованию сторон привлекать специалистов для уточнения расчетов, назначать экспертизу (пункт 13).

Согласно статьи 34 вышеуказанного Закона взыскание неустойки не освобождает сторону, нарушившую договорные обязательства, от возмещения причиненных убытков. В состав убытков в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением договорных обязательств входят понесенные другой стороной расходы, которые произвело лицо, чье право нарушено, или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или порча имущества,

а также неполученный доход вследствие невыполнения другой стороной договорных обязательств (пункт 14).

Статья 639. Право подрядчика на удержание

При неисполнении заказчиком обязанности уплатить установленную цену либо иную сумму, причитающуюся подрядчику в связи с выполнением договора, подрядчик имеет право на удержание в соответствии со статьями 290 и 291 настоящего Кодекса результата работы, а также принадлежащего заказчику оборудования, переданного для переработки (обработки) вещи, остатка неиспользованного материала и другого оказавшегося у него имущества заказчика до уплаты заказчиком соответствующих сумм.

Комментируемая статья устанавливает право подрядчика на удержание результата работ, а также принадлежащих заказчику оборудования, переданного для переработки (обработки) вещи, остатка неиспользованного материала и другого оказавшегося у него имущества заказчика до уплаты заказчиком соответствующих сумм при неисполнении заказчиком обязанности уплатить установленную цену либо иную сумму, причитающуюся подрядчику в связи с выполнением договора.

Право удержания подрядчиком результата произведенных работ, принадлежащего заказчику оборудования, материалов и иного имущества, переданного подрядчику, возникает у него в случае нарушения заказчиком своих обязанностей по оплате работ в соответствии с условиями договора. Подрядчик имеет право удерживать указанное имущество до тех пор, пока обязательство по оплате работ не будет выполнено. Этим правом подрядчик может воспользоваться только в случае, если договором не будет предусмотрен отказ подрядчика от права удержания. Общие правила об удержании как способе обеспечения обязательств приведены в статьях 290–291 ГК.

В соответствии с пунктом 11 Постановления Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан от 04.03.2002 г. № 103

«О некоторых вопросах практики применения хозяйственными судами Закона Республики Узбекистан «О договорно-правовой базе деятельности хозяйствующих субъектов» (с изменениями и дополнениями внесенными постановлением Пленума Высшего хозяйственного суда от 28.12.2007 г. № 176) должник отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства при наличии вины, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Должник признается невиновным, если докажет, что принял все зависящие от него меры для надлежащего исполнения обязательства (статья 333 ГК РУз).

В случаях, если факт заключения договора и его содержание не оспаривается сторонами, суды по требованию кредитора вправе взыскивать законную неустойку (статья 263 ГК РУз), а также убытки (статья 324 ГК РУз), причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств.

При применении мер ответственности за нарушение договорных обязательств судам необходимо иметь в виду, что неустойка, прежде всего, направлена на возмещение ущерба, связанного с неисполнением или ненадлежащим исполнением договорных обязательств. Поэтому суды, при рассмотрении дел данной категории, должны принимать меры для определения размера причиненного ущерба вследствие нарушения договорных обязательств. В необходимых случаях, с согласия сторон суды в праве назначать экспертизу и по ее результатам решать вопрос о применении и определении размера неустойки, исходя из соразмерности неустойки и нанесенного ущерба.

Статья 640. Выполнение работы с использованием материала заказчика

Подрядчик обязан использовать предоставленный заказчиком материал экономно и расчетливо, после окончания работы представить заказчику отчет об израсходовании материала, а также возвратить его остаток либо с согласия заказчика уменьшить цену работы с учетом стоимости остающегося у подрядчика неиспользованного материала.

Подрядчик несет ответственность за ненадлежащее выполнение работы, вызванное недостатками предоставленного заказчиком материала, если не докажет, что недостатки не могли быть им обнаружены при надлежащей приемке этого материала.

Данная статья регламентирует порядок выполнения подрядчиком работы с использованием материала заказчика.

При выполнении работы из материала заказчика подрядчик принимает материал, находящийся в собственности заказчика, для последующей переработки (спецификации) материала в процессе выполнения работ. Это означает, что из одной вещи — материала, предоставленного заказчиком, в результате произведенных работ получается другая вещь, а исходный материал прекращает свое существование.

Хотя наиболее распространенным является выполнение подрядчиком работ с использованием собственных материалов, закон позволяет использовать собственный материал с условием:

подрядчик обязан использовать предоставленный заказчиком материал экономно и расчетливо;

после окончания работы представить заказчику отчет об израсходовании материала;

возвратить остаток материала либо с согласия заказчика уменьшить цену работы с учетом стоимости остающегося у подрядчика неиспользованного материала.

Если же недостатки предоставленного заказчиком материала привели к ненадлежащему результату работы, подрядчик вправе потребовать оплаты выполненной им работы, если докажет, что недостатки материала не могли быть обнаружены при надлежащей приемке подрядчиком этого материала.

В соответствии со статьей 643 ГК обнаружение подрядчиком явных недостатков предоставляемого заказчиком материала влечет обязанность подрядчика немедленно предупредить об этом заказчика. Если же заказчик должным образом не отреагировал на предупреждение подрядчика, последний вправе отказаться от договора и потребовать возмещения убытков (см. статью 643 и комментарии к ней).

Статья 641. Ответственность подрядчика за несохранность предоставленного заказчиком имущества

Подрядчик несет ответственность за несохранность предоставленного заказчиком материала, оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи или иного имущества, оказавшегося во владении подрядчика в связи с исполнением договора подряда.

Нормы данной статьи устанавливают ответственность за несохранность предоставленного заказчиком имущества. Следует отметить, что на время выполнения работ заказчик по условиям заключенного между ним и подрядчиком договора может предоставлять во владение и пользование подрядчику обусловленные договором материалы, оборудование, иное имущество, необходимое для выполнения подрядных работ. Если по природе и специфике договора подряда требуется переработка вещи, принадлежащей заказчику, то заказчик передает вещь во владение подрядчику. Исходя из этого, необходимо полагать, что юридическим фактом, с которым законодатель связывает начало возникновения отношений между подрядчиком и заказчиком, регулируемых статьей 641 ГК, является передача заказчиком подрядчику своего имущества, необходимого для производства работ. К такого рода отношениям применимы правила о хранении, предусмотренные в § 1 главы 51 ГК, в части, не противоречащей сути подряда.

В связи с исполнением многих видов подряда, особенно в строительстве, во владении, т. е. в фактическом обладании подрядчика, оказываются многие имущественные ценности заказчика. Помимо прямо названного в комментируемой статье имущества, во владении подрядчика могут находиться предоставленные ему заказчиком для временного пользования строения, транспортные средства, культурно-бытовой инвентарь и иное имущество.

Необходимо констатировать, что Подрядчик несет ответственность за утрату или повреждение имущества заказчика, находящегося в его владении, по основаниям, предусмотренным статьей 333 ГК РФ. За утрату или повреждение принятого от заказчика имущества после того, как в силу договора или сложившегося обычая делового оборота

наступила обязанность заказчика принять имущество обратно, подрядчик отвечает лишь при наличии с его стороны умысла или грубой неосторожности.

Подрядчик несет ответственность за несохранность названного имущества заказчика независимо от правового основания его предоставления (договоры подряда, аренды и т. д.) и даже при отсутствии надлежаще оформленного правового основания. Достаточно фактического нахождения такого имущества во владении подрядчика. Его ответственность наступает на общих основаниях и может иметь характер как договорной, так и деликтной ответственности.

При оценке ответственности подрядчика согласно статье 641 необходимо учитывать, что в договорах подряда, особенно на ведение работ по реконструкции объекта, может быть предусмотрено условие о возложении охраны стройплощадки и находящегося здесь имущества на заказчика. В таких ситуациях подрядчик должен нести ответственность, только если будет доказано совершение им действий, повлекших за собой несохранность имущества заказчика, находившегося во владении подрядчика.

В постановлении Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан от 15.06.2007 г. № 163 «О некоторых вопросах применения актов гражданского законодательства об имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств» предусматривается, что при разрешении споров о применении мер имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств хозяйственные суды должны строго руководствоваться Гражданским кодексом Республики Узбекистан, Законом Республики Узбекистан «О договорно-правовой базе деятельности хозяйствующих субъектов» и иными актами законодательства (пункт 1).

Устанавливаемая в договоре в виде штрафа или пени неустойка является одним из способов обеспечения исполнения обязательств, принятых сторонами. При разрешении споров о взыскании неустойки суды, всесторонне и глубоко обсудив такие обстоятельства, как начисление размера неустойки в соответствии с требованиями закона, ее обоснованность, соразмерность последствиям нарушения обязательств, должны определять справедливый размер требуемой неустойки (пункт 2).

Если за одно и то же нарушение обязательства в договоре предусмотрена уплата неустойки одновременно в виде штрафа и пени, судам следует учитывать, что истец вправе требовать применения только одной формы неустойки, если законодательством не предусмотрено иное (пункт 3).

В соответствии со статьей 326 ГК суд, с учетом степени выполнения обязательств должником, имущественного положения сторон, участвующих в обязательстве, а также интересов кредитора, вправе уменьшить размер неустойки.

Вместе с тем, судам следует учесть, что минимальный размер неустойки не может быть менее размера процентов, предусмотренных статьей 327 ГК.

Увеличение соглашением сторон в соответствии с частью 2 статьи 263 ГК размера неустойки, определенной законом (законной неустойки), само по себе не может служить основанием для уменьшения взыскиваемой неустойки (пункт 4).

Статья 642. Права заказчика во время выполнения работы подрядчиком

Заказчик вправе в любое время проверять ход и качество работ, не вмешиваясь в деятельность подрядчика.

Если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора подряда или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным, заказчик вправе отказаться от договора и потребовать возмещения убытков. При этом заказчик должен доказать утрату им интереса к договору, если он будет выполнен с просрочкой.

Если во время выполнения работы станет очевидным, что она не будет выполнена надлежащим образом, заказчик вправе назначить подрядчику разумный срок для устранения недостатков и при неисполнении подрядчиком в назначенный срок этого требования отказаться от договора подряда либо поручить исправление работы другому лицу за счет подрядчика, а также потребовать возмещения убытков.

Если иное не предусмотрено договором подряда, заказчик может в любое время до сдачи ему результата работы отказаться от договора, уплатив подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения уведомления об отказе заказчика от договора. Заказчик также обязан возместить подрядчику убытки, причиненные прекращением договора, в пределах разницы между частью цены, выплаченной за выполненную работу, и ценой, определенной за всю работу.

Из смысла комментируемой статьи следует, что согласно части 1 данной нормы заказчик имеет право проверять ход выполнения подрядных работ. Свое право заказчик должен осуществлять без вмешательства в деятельность подрядчика, поскольку их связывает гражданско-правовые отношения, которые основываются на начале равенства сторон (статья 1 ГК).

Подрядчик самостоятельно организует работу, определяет конкретные пути достижения конечного результата, применяемые для этого средства и способы, очередность выполнения отдельных частей работы. Условиями договора подрядчик может быть ограничен в своей самостоятельности содержанием задания заказчика, определяющим основные показатели, которыми должен обладать результат работы, а также средствами его достижения, материалами и оборудованием, подлежащими использованию.

Если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора подряда или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным, то заказчик вправе отказаться от договора и потребовать возмещения убытков.

Согласно части 3 данной статьи если во время выполнения работы станет очевидным, что она не будет выполнена надлежащим образом, заказчик вправе назначить подрядчику разумный срок для устранения недостатков и при неисполнении подрядчиком в назначенный срок этого требования отказаться от договора подряда либо поручить исправление работы другому лицу за счет подрядчика. А также потребовать возмещения убытков.

Часть 4 данной статьи содержит нормы диспозитивного характера. Суть данной нормы заключается в том, что если иное не предусмотрено договором подряда, заказчик может в любое время до сдачи ему результата работы отказаться от договора, уплатив подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения уведомления об отказе заказчика от договора. Кроме того заказчик также обязан возместить подрядчику убытки, причиненные прекращением договора, в пределах разницы между частью цены, выплаченной за выполненную работу, и ценой определенной за всю работу.

Так, согласно статье 3 Закона Республики Узбекистан от 15.12.2000 г. № 173-11 «Об ответственности юридических лиц за правонарушения в области строительства», юридические лица, осуществляющие на территории Республики Узбекистан проектные, строительно-монтажные работы, производящие строительные материалы, конструкции и изделия, являющиеся заказчиками в строительстве или совмещающие функции заказчика и подрядчика, за правонарушения в области строительства подвергаются штрафу, налагаемому в установленном порядке. Привлечение юридического лица к ответственности не освобождает его от обязанности устранения допущенных им нарушений и возмещения ущерба, а также привлечения виновных должностных лиц к дисциплинарной, административной, гражданско-правовой и уголовной ответственности.

Статья 643. Обстоятельства, о которых подрядчик обязан предупредить заказчика

Подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу при обнаружении:

непригодности или недоброкачества предоставленных заказчиком материала, оборудования, технической документации или переданной для переработки (обработки) вещи;

возможных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;

инных не зависящих от подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок.

Подрядчик, не предупредивший заказчика об обстоятельствах, указанных в части первой настоящей статьи, либо продолживший работу, не дожидаясь истечения указанного в договоре срока, а при отсутствии — разумного срока для ответа на предупреждение или несмотря на своевременное указание заказчика о приостановлении работ, не вправе при предъявлении к нему или им к заказчику соответствующих требований ссылаться на указанные обстоятельства.

Если заказчик, несмотря на своевременное и обоснованное предупреждение со стороны подрядчика об обстоятельствах, указанных в части первой настоящей статьи, в разумный срок не заметит непригодный или недоброкачественный материал, не изменит указаний о способе выполнения работы или не примет других необходимых мер для устранения обстоятельств, грозящих годности или прочности работы, подрядчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

Согласно комментируемой статье подрядчик как специалист обязан предупредить заказчика о недостатках полученных от него имущества и указаний, а также об иных обстоятельствах, грозящих нормальному выполнению подрядных работ. Имеются в виду любые неблагоприятные для подрядных работ обстоятельства. Предупреждение заказчика должно быть сделано немедленно и быть обоснованным (см. часть 3 статьи), т. е. не носить общего характера, а быть подтвержденным соответствующими данными и техническими аргументами.

В случае ненаправления предупреждения заказчику о наличии неблагоприятных обстоятельств или продолжения работ вопреки запрету заказчика подрядчик теряет право ссылаться в дальнейшем на наступление таких обстоятельств (часть 2 статьи). С другой стороны, если заказчик, получивший предупреждение подрядчика, не принимает необходимых мер, подрядчик вправе отказаться от договора и требовать возмещения убытков (часть 3 статьи).

Использованные в статье понятия (немедленное предупреждение заказчика, разумный срок для ответа, своевременное указание заказчика) при возникновении спора должны толковаться с учетом конкретных обстоятельств, таких, как характер и сложность выполняемых работ, сроки их выполнения, место нахождения подрядчика и заказчика, сложившийся порядок их взаимной информации и т. д. При всех условиях названные сроки должны пониматься как краткие, и соответствующие действия должны совершаться подрядчиком и заказчиком без задержки.

Статья 644. Неисполнение заказчиком встречных обязанностей по договору подряда

Подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение заказчиком своих встречных обязанностей по договору подряда, в частности, непредоставление материала, оборудования, технической документации или подлежащей переработке (обработке) вещи, препятствует исполнению договора подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок (статья 256 настоящего Кодекса).

Если иное не предусмотрено договором подряда, подрядчик при наличии обстоятельств, указанных в части первой настоящей статьи, вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

Согласно статьи 256 ГК встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое в соответствии с договором обусловлено исполнением своих обязательств другой стороной. Например, в договоре строительного подряда обязанность подрядчика начать работы в установленный договором срок обусловлена обязанностью заказчика передать ему строительную площадку до наступления указанного срока, иначе подрядчик не сможет начать выполнение работ. Поэтому в данном случае обязанность подрядчика своевременно начать

работу признается встречной по отношению к обязанности заказчика передать строительную площадку или обеспечить фронт работ.

По общему правилу изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон. Во-первых, по условиям статьи 642 ГК РФ заказчику предоставлено право в любое время до сдачи ему результата работы отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке, если иное не будет предусмотрено договором подряда. У подрядчика такое право отсутствует.

Во-вторых, односторонний отказ от договора со стороны заказчика возможен лишь при условии полной оплаты подрядчику выполненных им работ к моменту получения подрядчиком письменного извещения об отказе заказчика от исполнения договора.

В-третьих, подрядчик может отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков, понесенных при наличии обстоятельств указанных в части 1 комментируемой статьи.

Статья 645. Содействие заказчика

Заказчик обязан в случаях, в объеме и в порядке, предусмотренных договором подряда, оказывать подрядчику содействие в выполнении работы.

При неисполнении заказчиком этой обязанности подрядчик вправе требовать возмещения причиненных убытков, включая дополнительные издержки, вызванные простоем, либо перенесения сроков исполнения работы, либо увеличения указанной в договоре подряда цены работы.

В случаях, когда исполнение работы по договору подряда стало невозможным вследствие действий или упущений заказчика, подрядчик сохраняет право на уплату ему указанной в договоре цены с учетом выполненной части работы.

Комментируемая статья устанавливает обязанность заказчика оказывать подрядчику содействие в выполнении работ в случаях, в объеме и в порядке, предусмотренных договором подряда. Данная обязанность заказчика обусловлена договором подряда, поскольку от содействия

заказчика зачастую зависит надлежащее выполнение работ подрядчиком. В случае же невыполнения заказчиком данной обязанности наступают соответствующие правовые последствия, предусмотренные частью 2 данной статьи.

Обязанность заказчика содействовать подрядчику в осуществлении последним работ по договору характеризуется следующим:

во-первых, заказчик обязан оказывать содействие подрядчику в тех случаях и в том объеме, которые прямо предусмотрены условиями заключенного договора. Это означает, что подрядчик не вправе требовать от заказчика содействия по тем вопросам, которые не оговорены условиями заключенного между ними договора;

во-вторых, подрядчик вправе требовать от заказчика возмещения понесенных убытков в связи с неисполнением последним своих обязанностей по оказанию содействия, прямо предусмотренных в договоре;

в-третьих, в случае невозможности исполнения договора по вине заказчика подрядчик сохраняет право на оплату выполненной части работы.

Статья 646. Приемка выполненных работ заказчиком

Заказчик обязан в сроки и в порядке, предусмотренные договором подряда, с участием подрядчика осмотреть и принять выполненную работу (ее результат), а при обнаружении отступлений от договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе немедленно заявить об этом подрядчику.

Заказчик, обнаруживший недостатки в работе при ее приемке, вправе ссылаться на них только в случае, если в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

Заказчик, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

Заказчик, обнаруживший после приемки работы отступления в ней от договора подряда или иные недостатки, которые не могли

быть установлены при обычном способе ее приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты подрядчиком, обязан известить об этом подрядчика в десятидневный срок по их обнаружении.

При возникновении между заказчиком и подрядчиком спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин по требованию любой из сторон должна быть назначена экспертиза. Расходы по проведению экспертизы несет подрядчик, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие нарушений договора подряда или причинной связи между действиями подрядчика и обнаруженными недостатками. В этих случаях расходы по экспертизе несет сторона, потребовавшая ее назначения, а если экспертиза назначена по соглашению между сторонами, — обе стороны поровну.

Если иное не предусмотрено договором подряда, при уклонении заказчика от принятия выполненной работы подрядчик вправе по истечении одного месяца со дня, когда согласно договору результат работы должен был быть передан заказчику, и при условии последующего двукратного предупреждения заказчика, продать результат работы, а вырученную сумму, за вычетом всех причитающихся подрядчику платежей, внести в депозит нотариальной конторы на имя заказчика. Подрядчик вправе вместо продажи предмета подряда воспользоваться правом на его удержание или взыскать с заказчика причиненные убытки.

Если уклонение заказчика от принятия выполненной работы повлекло за собой просрочку в сдаче работы, риск случайной гибели на изготовленной (переработанной) вещи признается перешедшим к заказчику в момент, когда передача вещи должна была состояться.

Комментируемая статья устанавливает обязанность заказчика принять работу, выполненную подрядчиком, порядок и правила такой приемки. Следует отметить, что приемка работы, выполненной подрядчиком, осуществляется заказчиком при участии подрядчика путем составления акта либо иного документа, удостоверяющего приемку. В акте приемки должны быть внесены все обнаруженные при

приемке недостатки. Здесь также имеется ввиду, что если эти недостатки не были внесены в акт приемки, и в нем не сделано соответствующей ссылки на возможности последующего предъявления требования об их устранении, заказчик не вправе ссылаться на недостатки, в т. ч. свидетельские показания. Кроме того, заказчик не вправе ссылаться на явные недостатки, если он принял работу без проверки.

При осуществлении сдачи-приемки у сторон возникают определенные статьей 646 ГК РУз обязанности. При приемке результата работ на заказчика возлагается обязанность в установленные договором сроки осмотреть и принять результат выполненных работ. Подрядчик вправе требовать от заказчика своевременного исполнения его обязанностей. В свою очередь заказчик вправе отказаться от приемки результата работы в случае обнаружения недостатков выполненных работ, которые исключают возможность использования результата работы для указанной в договоре цели и не могут быть устранены.

Наряду с этим нужно отметить, что при обнаружении заказчиком скрытых недостатков, т. е. таких, которые не могли быть выявлены при обычном способе приемки, он должен сообщить о них подрядчику в десятидневный срок после их обнаружения. При этом подрядчик обязан за свой счет устранить эти недостатки и (или) возместить заказчику соответствующие убытки. При возникновении между заказчиком и подрядчиком спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин, по требованию любой из сторон должна быть назначена экспертиза. Расходы на экспертизу несет подрядчик, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие нарушений подрядчиком договора подряда или причинной связи между действиями подрядчика и обнаруженными недостатками. В указанных случаях расходы на экспертизу несет сторона, потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначена по соглашению между сторонами, обе стороны поровну.

Статья 647. Качество работы

Выполненная подрядчиком работа должна соответствовать условиям договора подряда, а при их отсутствии или неполноте

требованиям, обычно предъявляемым к работе соответствующего рода. Если иное не предусмотрено законодательством или договором, результат выполненной работы должен в момент передачи заказчику обладать свойствами, указанными в договоре, или определенными обычно предъявляемыми требованиями и в пределах разумного срока быть пригодным для установленного договором использования, а если оно договором не предусмотрено, — для обычного использования результата работы такого рода.

Если законодательством предусмотрены обязательные требования к работе, выполняемой по договору подряда, подрядчик, действующий в качестве предпринимателя, обязан выполнять работу, соблюдая эти обязательные требования.

Подрядчик может принять на себя по договору подряда обязанность выполнить работу, отвечающую более высоким требованиям к качеству по сравнению с установленными обязательными требованиями.

Качество выполняемой работы является одним из условий договора подряда. Основные требования к качеству выполняемой работы характеризуются, во-первых, требованиями, предъявляемыми к качеству работы законами или иными правовыми актами. Подрядчик обязан соблюдать обязательные требования, и за их нарушение он несет ответственность, как перед заказчиком, так и перед государством в лице его уполномоченных органов. Подрядчик может взять на себя обязанность выполнить работу с более высоким качеством, чем обязательные требования. Во-вторых, к ним также относятся требования, предъявляемые к качеству работы условиями заключенного подрядного договора. Как правило, эти требования предъявляются заказчиком при заключении договора, исходя из назначения результата работы, особенностей его последующей эксплуатации. В-третьих, к таким же требованиям относятся требования к качеству работы, которые предъявляются к работам соответствующего рода в силу сложившегося обычая. Согласно части 1 статьи 6 ГК обычаем делового оборота признается сложившееся и широко

применяемое в какой-либо области предпринимательской деятельности правило поведения, не предусмотренное законодательством, независимо от того, зафиксировано ли оно в каком-либо документе. Обычай — источник обязательственного права. Обычаи делового оборота могут, как применяться в качестве норм, определяющих условия обязательных правоотношений (статьи 236, 239, 243 ГК) так и использоваться при толковании условий договора (статья 363 ГК). Следует заметить, что необходимость использования обычая возникает при отсутствии или неполном условии договора, определяющего требования по качеству.

Часть 1 данной статьи исходит из того, что качество работы должно определяться в договоре подряда, а при неполноте его условий — соответствовать обычным требованиям. В зависимости от предмета подряда качество работы может быть определено в самом договоре, приложении к нему (описание, чертежи и т. д.) или же сформулировано в виде отсылки к иному документу (стандарту, руководству и т. д.). Возможно также выполнение подряда по образцу (рисунок).

В части 1 названы некоторые общие критерии, которым должно соответствовать качество работы: обычно предъявляемые требования к работам соответствующего рода, пригодность в пределах разумного срока, обычное использование. Для правильного применения этих критериев необходимо их надлежащее толкование с учетом предмета подряда, условий договора и статуса его участников.

В части 2 статьи подтверждена обязательность для подрядчика — предпринимателя выполнять предписанные законодательством требования к работе. Для подрядчика, не являющегося предпринимателем, такие требования не обязательны.

Статья 648. Гарантия качества работы

В случае, когда законодательством или договором подряда предусмотрено предоставление подрядчиком заказчику гарантии качества работы, подрядчик обязан передать заказчику результат работы, который должен соответствовать требованиям части первой статьи 647 настоящего Кодекса в течение всего гарантийного срока.

Гарантия качества результата работ, если иное не предусмотрено договором подряда, распространяется на все составляющее результат работы.

Рассматривая часть 1 комментируемой статьи следует учитывать, что под гарантийным сроком в договорах подряда понимается период времени, в течение которого подрядчик гарантирует стабильность показателей качества произведенных работ в процессе использования результата работ по назначению, при условии соблюдения заказчиком установленных правил использования. В течение гарантийного срока в случае обнаружения недостатков подрядчик обязан безвозмездно и в разумный срок устранить обнаруженные недостатки, а заказчик вправе требовать от подрядчика их своевременного устранения. Гарантийный срок на результаты произведенных работ устанавливается в силу закона, иных правовых актов, обычаев делового оборота, а также в результате соглашения между сторонами.

Согласно части 1 данной статьи в случае, когда законодательством или договором подряда предусмотрено предоставление подрядчиком заказчику гарантии качества работы, подрядчик обязан передать заказчику результат работы, который должен соответствовать требованиям части 1 статьи 647 настоящего Кодекса, а именно, обладать свойствами, указанными в договоре.

При этом необходимо отметить, что бремя доказывания при спорах лежит на истце.

Согласно статье 55 Хозяйственного процессуального кодекса РУз каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих доводов и возражений.

Согласно статье 651 ГК РУз заказчик вправе предъявить требования, связанные с недостатками результата работы, обнаруженными в течение гарантийного срока.

В случае, когда предусмотренный договором гарантийный срок составляет менее двух лет и недостатки результата работы обнаружены заказчиком по истечении гарантийного срока, но в пределах двух лет, подрядчик несет ответственность, если заказчик докажет, что

недостатки возникли до передачи результата работы заказчику или по причинам, возникшим до этого момента.

Статья 649. Порядок исчисления гарантийного срока

Если иное не предусмотрено договором подряда, гарантийный срок начинает течь с момента, когда результат выполненной работы был принят или должен был быть принят заказчиком.

К исчислению гарантийного срока по договору подряда применяются соответственно правила, содержащиеся в частях второй, третьей, четвертой и пятой статьи 404 настоящего Кодекса, если иное не предусмотрено законодательством или соглашением сторон либо не вытекает из особенностей договора подряда.

В подрядных отношениях сроки, в том числе гарантийные сроки, являются одним из условий договора. В связи с этим следует отметить что, срок как один из юридических фактов порождает определенные правовые последствия. Данная статья предусматривает диспозитивную норму о порядке исчисления гарантийного срока.

Согласно части 1 комментируемой статьи, если иное не предусмотрено договором подряда, гарантийный срок начинает течь с момента, когда результат выполненной работы был принят или должен был быть принят заказчиком.

При этом, к исчислению гарантийного срока по договору подряда применяются соответственно правила, содержащиеся в частях 2, 3, 4 и 5 статьи 404 настоящего Кодекса.

Часть 2 статьи 404 Гражданского кодекса предусматривает, что если покупатель лишен возможности использовать товары, в отношении которого договором купли-продажи установлен гарантийный срок, по обстоятельству, зависящим от продавца, гарантийный срок не течет до устранения соответствующих обстоятельств продавцом.

Часть 3 статьи 404 ГК гласит, что если иное не предусмотрено договором купли-продажи, гарантийный срок продлевается на время, в течение которого товар не мог использоваться из-за обнаруженных

в нем недостатков, при условии извещения продавца о недостатках товара в порядке, установленном статьей 416 настоящего кодекса.

Часть 4 статьи 404 ГК предусматривает, что если иное не предусмотрено договором купли-продажи, гарантийный срок на комплектующее изделие считается равным гарантийному сроку на основное изделие и начинается течь одновременно с гарантийным сроком на основное изделие.

Часть 5 статьи 404 ГК определяет, что при замене товара (комплектующего изделия) гарантийный срок начинается течь заново.

Комментируемые нормы ГК применяются, если иное не предусмотрено законодательством или соглашением сторон, либо не вытекает из особенностей договора подряда.

Хотя, в данной статье не дается понятие гарантии и пределов ее действия, но в ней содержатся общие правила о порядке исчисления гарантийного срока по договору подряда. Начальный момент течения гарантийного срока установлен также частями 5 и 6 статьи 651 ГК. Следует отметить, что статья 649 и части 5 и 6 статьи 651 ГК дублируют друг-друга, что противоречит правилам законодательной техники. Полагаем, что законодатель при совершенствовании этой нормы должен учесть данные обстоятельства.

По смысловому содержанию комментируемой нормы понимается, что гарантийный срок не течет или продлевается при невозможности использовать товар продавца, каковым в договоре подряда является работа и ее результат.

Статья 650. Ответственность подрядчика за ненадлежащее качество работы

В случае, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного в договоре использования либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования, заказчик вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика:

**безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
соразмерного уменьшения установленной за работу цены;
возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда
право заказчика устранять их предусмотрено в договоре.**

Подрядчик вправе вместо устранения недостатков работы, за которые он отвечает, безвозмездно выполнить работу заново с возмещением заказчику причиненных просрочкой исполнения убытков. В этом случае заказчик обязан возратить ранее переданный ему результат работы подрядчику, если по характеру работы такой возврат возможен.

Если отступления в работе от условий договора подряда или иные недостатки результата работы являются существенными и неустранимыми либо в установленный заказчиком разумный срок обнаруженные недостатки не были устранены, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения причиненных убытков.

Условие договора подряда об освобождении подрядчика от ответственности за определенные недостатки не освобождает его от ответственности, если доказано, что такие недостатки возникли вследствие виновных действий или бездействий подрядчика.

Подрядчик, предоставивший материал для выполнения работы, отвечает за его качество по правилам об ответственности продавца за товары ненадлежащего качества.

Статья 650 ГК определяет ответственность подрядчика за ненадлежащее качество работы. Из смысла нормы данной статьи вытекает, что в случае когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от условий договора, ухудшившими результат работы, или ее результат непригоден для предусмотренного в договоре использования, либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригоден для обычного использования, заказчик вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика: во-первых, безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; во-вторых, соразмерного уменьшения

установленной за работу цены; в-третьих, возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда.

Положения статьи 650 ГК РФ достаточно подробно регламентируют отношения сторон в случаях выполнения работы подрядчиком с отступлениями от условий договора, ухудшившими результат работы. Использование перечисленных в комментируемой статье прав заказчика дополняется правом требования возмещения убытков, которые подрядчик обязан возместить в связи с ненадлежащим выполнением работ. Условие договора об освобождении подрядчика от ответственности за определенные недостатки является ничтожным, если доказано, что такие недостатки возникли вследствие виновных действий или бездействия подрядчика. Бремя доказывания в этом случае возлагается на заказчика, поэтому ему необходимо с достаточной степенью осмотрительности подходить к формулированию такого рода условий договора.

Исходя из этого, следует отметить, что подрядчик вправе вместо устранения недостатков, за которые он отвечает, безвозмездно выполнить работу заново с возмещением заказчику причиненных просрочкой исполнения убытков. В подобном случае заказчик обязан вернуть ранее переданный ему результат работы подрядчику, если по характеру работы такой возврат возможен. Неисполнение подрядчиком обязанности по устранению недостатков работ в разумный срок либо существенный и неустранимый характер таких недостатков дают заказчику право отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения причиненных убытков.

Согласно части 3 статьи 382 существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Часть 4 статьи предусматривает случаи освобождения подрядчика от ответственности за определенные недостатки, когда они оговариваются в договоре, но не освобождает его от ответственности, если доказано, что такие недостатки возникли вследствие виновных действий или бездействия подрядчика.

Часть 5 предусматривает ответственность подрядчика за качество предоставленных им материалов. Согласно этой нормы подрядчик, предоставивший материал для выполнения работы, отвечает за его качество по правилам об ответственности продавца за товар ненадлежащего качества.

Постановление Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан от 15.06.2007 г. № 163 «О некоторых вопросах применения актов гражданского законодательства об имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств» предусматривает, что судам следует учитывать, что на основании статьи 333 ГК, если иное не предусмотрено законодательством или договором, должник отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства при наличии вины. Должник признается виновным если докажет, что принял все зависящие от него меры для надлежащего исполнения обязательства.

Отсутствие у должника денежных средств, необходимых для уплаты долга по обязательству, нарушение обязанностей со стороны его контрагентов, отсутствие на рынке нужных для исполнения обязательств товаров, не является основанием для освобождения должника от уплаты процентов, предусмотренных статьей 327 ГК или неустойки, обусловленной в законодательных актах, либо в договоре (пункт 12).

В денежных обязательствах, возникающих из договоров, в частности, предусматривающих обязанность должника произвести оплату товаров, работ, услуг либо уплатить полученные на условиях возврата денежные средства, на просроченную уплатой сумму подлежат начислению проценты на основании статьи 327 ГК.

Законом либо соглашением сторон может быть предусмотрена обязанность должника уплачивать неустойку (пени) при просрочке исполнения денежного обязательства. В подобных случаях суду следует исходить из того, что кредитор вправе предъявить требования о применении одной из этих мер, не доказывая факта и размеров убытков, понесенных им при неисполнении денежного обязательства, если иное прямо не предусмотрено законом или договором (пункт 13).

Статья 651. Сроки обнаружения ненадлежащего качества результата работы

Если иное не установлено законом или договором подряда, заказчик вправе предъявить требования, связанные с ненадлежащим качеством результата работы, при условии, что оно выявлено в сроки, установленные настоящей статьей.

В случае, когда на результат работы не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком при условии, что они были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи результата работы, если иные сроки не установлены законом, договором или обычаями делового оборота.

Заказчик вправе предъявить требования, связанные с недостатками результата работы, обнаруженными в течение гарантийного срока.

В случае, когда предусмотренный договором гарантийный срок составляет менее двух лет и недостатки результата работы обнаружены заказчиком по истечении гарантийного срока, но в пределах двух лет с момента, предусмотренного частью пятой настоящей статьи, подрядчик несет ответственность, если заказчик докажет, что недостатки возникли до передачи результата работы заказчику или по причинам, возникшим до этого момента.

Если иное не предусмотрено договором подряда, гарантийный срок начинает течь с момента, когда результат выполненной работы был принят или должен быть принят заказчиком.

К исчислению гарантийного срока по договору подряда применяются соответственно правила, содержащиеся в частях второй, третьей, четвертой и пятой статьи 404 настоящего Кодекса, если иное не предусмотрено законодательством, соглашением сторон или не вытекает из особенностей договора подряда.

Комментируемая статья устанавливает сроки, в течение которых заказчик вправе предъявить требования, связанные с обнаруженными недостатками результата работы.

Законодательная регламентация сроков, в течение которых заказчик вправе предъявить требования подрядчику при обнаружении недостатков результата работы, связана с восполнением пробелов договорного регулирования отношений между заказчиком и подрядчиком в части установления гарантийных сроков и с защитой прав заказчика.

Если на результат работы не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком при условии, что они были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи результата работы, если иные сроки не установлены законом, договором или обычаями делового оборота. Заказчик вправе предъявить требования, связанные с недостатками результата работы, обнаруженными в течение гарантийного срока. Если же гарантийный срок составляет менее двух лет, то недостатки, обнаруженные по его истечении, но в пределах двух лет после передачи результата работы заказчику, подрядчик несет ответственность, если заказчик докажет существование недостатков или причин их возникновения до передачи результата работы заказчику.

Части 5 и 6 комментируемой статьи относятся к статье 649 ГК РУз и определяют правила исчисления гарантийного срока в договоре подряда (см. статью 649 ГК РУз и комментарий к ней).

Статья 652. Давность по искам о ненадлежащем качестве работы

Срок исковой давности для требований, вызванных ненадлежащим качеством работы, определяется по правилам статьи 150 настоящего Кодекса.

Если законодательством или договором подряда предусмотрено предоставление подрядчиком гарантии качества работы, установлен гарантийный срок и заявление по поводу недостатков работы сделано в пределах гарантийного срока, течение сроков исковой давности начинается со дня заявления о недостатках.

Если в соответствии с договором подряда работа принята заказчиком по частям, течение срока исковой давности начинается со дня приемки работы в целом.

Данная статья устанавливает специальные сроки давности для исков о ненадлежащем качестве работы по договору подряда и момент начала их течения.

Под исковой давностью понимается период времени, с истечением которого погашается возможность принудительного осуществления гражданского права путем предъявления иска в судебные органы.

Возможность осуществления исковой защиты нарушенного права определяется как право на иск в материальном смысле, которое отличается от права на само обращение с иском в суд или третейский суд — права на иск в процессуальном смысле, обычно независимого от истечения тех или иных сроков. Ненадлежащее качество работы, выполненной по договору подряда, является нарушением субъективного права заказчика на использование результатов работы. Это право заказчика должно быть защищено в течение достаточно длительного периода времени. Однако законодатель ограничивает этот период времени по договорам подряда сроком в 1 год, за исключением объектов недвижимости. Это связано с необходимостью упорядочения гражданско-правовых отношений участников договора подряда, устранения неустойчивости, которую может вызвать длительное неосуществление заказчиком своих субъективных прав. Императивный характер данной нормы обусловлен интересами публичного порядка, заинтересованностью государства в побуждении участников подрядных отношений к своевременному осуществлению своих правомочий в интересах всех участников оборота в целом, в создании благоприятных условий для разрешения споров о надлежащем качестве работ, выполненных по договору подряда. Благоприятные условия создаются путем исключения предъявления устаревших требований, по которым доказательства за давностью утрачены и не могут быть установлены с достоверностью.

Законодатель определил, что к искам о ненадлежащем качестве работы по договору подряда в отношении зданий и сооружений применяется общий срок исковой давности в три года (статья 150 ГК). Течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Изъятия из этого правила устанавливаются настоящим Кодексом и иными законами.

Часть 3 статьи 652 ГК как раз и является подобным изъятием из этого правила, поскольку предусматривает начало течения срока исковой давности со дня приемки работы в целом. При этом независимо от того, принимается ли работа по частям или в целом, срок исковой давности начинает течь только со дня приемки работы в целом.

Кроме того, данная статья устанавливает правило, согласно которому при наличии гарантийного срока требование о недостатках может быть заявлено только в течение гарантийного срока, и в этом случае срок исковой давности начинает течь со дня заявления о недостатках.

Статья 653. Обязанность подрядчика передать информацию заказчику

Подрядчик обязан передать заказчику вместе с результатом работы информацию, касающуюся эксплуатации или иного использования предмета договора подряда, если это предусмотрено договором или характер информации таков, что без нее невозможно использование результата работы для целей, указанных в договоре.

Настоящая статья устанавливает обязанность подрядчика передать информацию заказчику. Прежде всего следует отметить, что информационными могут быть сведения о лицах, предметах, фактах, явлениях и процессах, независимо от формы их представления.

Изложенная в данной статье обязанность подрядчика передать заказчику информацию об объекте подряда не носит общеобязывающего характера и возникает в двух случаях:

- а) когда это предусмотрено договором;
- б) когда без такой информации невозможно использование работы для ее целей.

Объем информации в первом случае должен согласовываться в договоре, во втором — определяться технической сложностью и новизной объекта подряда, а также условиями договора. Стороны должны исходить из того, что заказчик вправе требовать в разумный срок передачи любой необходимой ему информации, связанной с использованием по назначению результата работы в процессе его эксплуатации.

Вместе с тем, в республике действует Национальный стандарт бухгалтерского учета Республики Узбекистан (НСБУ № 17) «Договоры подряда на капитальное строительство», который применяется подрядчиками для подготовки и включения в финансовую отчетность результатов по договорам подряда на капитальное строительство. При этом, необходимо отметить, что данный стандарт не распространяется на застройщиков-субъектов, производящих капитальное строительство для собственных нужд (хозспособ), так как они не получают доходов от этой деятельности, а все понесенные ими затраты капитализируются.

Согласно статьи 25 Закона «Об инвестиционной деятельности» от 24.12.1998 г. № 719-I акты законодательства, имеющие общеобязательный характер, затрагивающие каким-либо образом интересы субъектов инвестиционной деятельности, должны быть им доступны. Органы государственной власти на местах и органы государственного управления обязаны предоставлять по запросам субъектов инвестиционной деятельности интересующую их информацию в порядке, предусмотренном законодательством.

Статья 654. Конфиденциальность полученной сторонами информации

Если сторона благодаря исполнению своего обязательства по договору подряда получила от другой стороны информацию о новых решениях и технических знаниях, в том числе и не пользующихся правовой охраной, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна, она не вправе сообщать их третьим лицам без согласия другой стороны. Порядок и условия пользования такой информацией определяется соглашением сторон.

Целью комментируемой статьи является определение конфиденциальности полученной сторонами информации. Часто стороны еще на этапе преддоговорной работы обмениваются информацией.

Следует особо отметить, что гражданским законодательством защищается информация, составляющая служебную и коммерческую

тайну, в случае, когда информация имеет действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности ее третьим лицам, к ней нет свободного доступа на законном основании и обладатель информации принимает меры к охране ее конфиденциальности. Исходя из этого, можно отметить, что коммерческая и служебная тайна в качестве объекта гражданского права должна обладать тремя признаками: соответствующая информация неизвестна третьим лицам, к ней нет свободного доступа, на законном основании, обладатель информации принимает меры для конфиденциальности. Понятием «коммерческая тайна» охватывается любая информация, если ее засекречивание необходимо для выполнения задач, стоящих перед носителем этой информации с целью получения материальной прибыли и достижения добросовестного преимущества над конкурентами. Представляется, что не все сведения могут составлять коммерческую тайну. ГК предусматривает, что защита служебной и коммерческой тайны осуществляется способами, которые предусмотрены ГК РУз и другими законами. Из этого можно сделать вывод о том, что сторона, допустившая разглашение коммерческой тайны, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

Сущность нормы конфиденциальности полученной сторонами информации заключается в том, что если благодаря исполнению своего обязательства по договору подряда одна сторона получила от другой стороны информацию о новых решениях и технических знаниях, в том числе и не пользующихся правовой охраной, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна, она не вправе сообщать их третьим лицам без согласия другой стороны. Из этого вытекает такой вывод, что законодатель детально не определяет перечень информации, которая может быть конфиденциальной. К подобной информации относятся, во-первых, информация о новых решениях и технических заданиях, во-вторых, информация, не пользующаяся правовой охраной, в-третьих, сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна. Диспозитивный характер данной нормы заключается в том, что порядок и условия пользования такой информацией определяются соглашением сторон

Статья 655. Возвращение заказчику материалов и оборудования

В случаях, когда заказчик на основании части четвертой статьи 642 или части третьей статьи 650 настоящего Кодекса отказывается от исполнения договора подряда, подрядчик обязан вернуть предоставленные заказчиком материалы, оборудование, переданную для переработки (обработки) вещь и иное имущество либо передать их указанному заказчиком лицу, а если это оказалось невозможным — возместить стоимость материалов, оборудования, вещи и иного имущества.

Комментируемая статья устанавливает обязанность подрядчика при расторжении договора подряда заказчиком вернуть заказчику предоставленные заказчиком материалы, оборудование, переданные для переработки (обработки) вещи, и иное имущество либо передать их указанному заказчиком лицу, а если это оказалось невозможным — возместить стоимость материалов, оборудования, вещи и иного имущества.

Согласно статье 642 ГК РУз заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков в случаях, когда подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора подряда или же выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным. Право заказчика на одностороннее расторжение договора согласно статье 650 ГК РУз возникает в случае наличия существенных и неустранимых недостатков результата работы либо в результате неустранения подрядчиком в разумный срок имеющихся отступлений от условий договора подряда или иных недостатков результата работы.

В соответствии с частью 2 статьи 340 прекращение обязательства по требованию одной из сторон допускается только в случаях, предусмотренных законодательством или договором. Соответственно, в этих случаях подрядчик также обязан вернуть заказчику предоставленное им имущество или при невозможности вернуть имущество, возместить его стоимость.

§ 2. БЫТОВОЙ ПОДРЯД

Статья 656. Договор бытового подряда

По договору бытового подряда подрядчик, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется выполнить по заданию гражданина-заказчика определенную работу, предназначенную удовлетворить бытовые или другие личные потребности заказчика, а заказчик обязуется принять работу и оплатить ее.

Если иное не предусмотрено законодательством или договором, в том числе условиями формуляров или иных стандартных форм, к которым присоединяется заказчик, договор бытового подряда считается заключенным с момента выдачи подрядчиком заказчику квитанции или иного документа, подтверждающего принятие заказа.

Отсутствие у заказчика указанных документов не лишает его права ссылаться на свидетельские показания в подтверждение факта заключения договора бытового подряда или его условий.

Договор бытового подряда относится к публичным договорам.

Комментируемая статья дает нормативное определение договора бытового подряда. В данной статье четко определены стороны договора бытового подряда. По договору заказчиком может выступать только гражданин, а подрядчиком только организация или гражданин, осуществляющие предпринимательскую деятельность. Предметом договора бытового подряда является только работа, предназначенная удовлетворять бытовые или другие личные потребности заказчика. Договор бытового подряда является публичным, соответственно подрядчик должен выполнять соответствующие работы в отношении каждого, кто к нему обратится, и не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения договора бытового подряда. В случаях, предусмотренных законом, Правительство Республики Узбекистан может издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (типовые договоры, положения и т. п.).

Договор бытового подряда имеет важные отличительные особенности, позволяющие выделить его в самостоятельный вид договора подряда.

Во-первых, предмет договора имеет строго целевое содержание и характеризуется как выполнением подрядных работ, предназначенных удовлетворять бытовые или другие личные потребности заказчика; во-вторых, субъектами правоотношений по договору бытового подряда являются, с одной стороны, подрядчик, осуществляющий предпринимательскую деятельность, с другой — заказчик-гражданин, на удовлетворение бытовых потребностей которого направлена деятельность подрядчика.

В-третьих, договор бытового подряда является публичным договором, и к нему применяются правила договоров данного вида. Организация не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения публичного договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных в законе или иных нормативных актах.

К отношениям по договору бытового подряда, не урегулированным ГК, применяется Закон «О защите прав потребителей» от 26.04.1996 г. В частности, положения статьи 19 указанного Закона: «Права потребителя при нарушении условий договора о выполнении работы, оказании услуги», которые значительно дополняют положения ГК в части определения сроков выполнения работ, последствий нарушения исполнителем сроков выполнения работ применительно к договору бытового подряда. При определении цены работы в договоре бытового подряда ограничивается принцип свободы договора в части законодательного ограничения верхнего предела цены, который не может превышать устанавливаемый либо регулируемый соответствующими государственными органами норматив.

Суть диспозитивной нормы части 2 данной статьи заключена в том, что если иное не предусмотрено законодательством или договором, в том числе условиями формуляров или иных стандартных форм, к которым присоединяется заказчик, договор бытового подряда считается заключенным с момента выдачи подрядчиком заказчику квитанции или иного документа, подтверждающих заказ. Отсутствие у заказчика

указанных документов не лишает его права ссылаться на свидетельские показания в подтверждение факта заключения договора бытового подряда или его условий.

Статья 657. Гарантии прав заказчика

Подрядчик не вправе навязывать заказчику включение в договор бытового подряда дополнительных возмездных работ или услуг. При нарушении этого требования заказчик вправе отказаться от оплаты соответствующей работы или услуги.

Заказчик вправе в любое время до сдачи ему работы отказаться от исполнения договора бытового подряда, уплатив подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения уведомления об отказе заказчика от исполнения договора, и возместив ему расходы, произведенные до этого момента с целью исполнения договора, если они не входят в указанную часть цены работы. Условия договора, лишаящие заказчика этого права, ничтожны.

Данная статья устанавливает дополнительные гарантии прав заказчика в договоре бытового подряда. В первую очередь подрядчик не вправе навязывать заказчику включение в договор бытового подряда дополнительной работы или услуги. При нарушении этого требования заказчик вправе отказаться от оплаты соответствующей работы или услуги. Часть 2 комментируемой статьи предоставляет заказчику право отказаться от исполнения договора без объяснения причин отказа. Однако такой отказ возможен лишь до сдачи ему работы. При этом заказчик обязан возместить подрядчику прямые убытки, вызванные отказом.

Рассматривая данную норму, мы видим, что заказчик имеет право отказаться от оплаты всякого рода дополнительных по отношению к договору бытового подряда работ (или услуг), которые могут быть навязаны подрядчиком при заключении договора. Следует учесть, что условия договора, лишаящие заказчика права в любое время до окончания работы отказаться от исполнения договора, ничтожны.

Статья 658. Предоставление заказчику информации о предлагаемой работе

Подрядчик обязан до заключения договора бытового подряда предоставить заказчику необходимую и достоверную информацию о предлагаемой работе, ее видах и особенностях, о цене и форме оплаты, а также сообщить заказчику по его просьбе другие относящиеся к договору и соответствующей работе сведения. Если по характеру работы это имеет значение, подрядчик должен указать заказчику конкретное лицо, которое будет ее выполнять.

Заказчик вправе требовать расторжения договора бытового подряда без оплаты выполненной работы и возмещения убытков в случаях, когда вследствие неполноты или недостоверности полученной от подрядчика информации был заключен договор на выполнение работы, не обладающей свойствами, которые имел в виду заказчик.

Комментируемая статья определяет обязанность подрядчика до заключения договора бытового подряда предоставить заказчику необходимую и достоверную информацию о предлагаемой работе, ее видах и особенностях, о цене и форме оплаты, а также сообщить заказчику по его просьбе другие сведения. Здесь необходимо учесть одно обстоятельство, что если по характеру работы это имеет значение, подрядчик должен указать заказчику конкретное лицо, которое будет ее выполнять. Здесь возникает вопрос о том, какую информацию подрядчик должен сообщить заказчику до заключения договора бытового подряда. К ней относятся сведения о видах и особенностях выполняемых им работ, цене и форме оплаты, лице, которое будет ее выполнять, если по характеру работы это имеет значение.

Часть 2 данной статьи устанавливает правило о том, что заказчик вправе требовать расторжения договора без оплаты выполненной работы, а также возмещения убытков в случаях, когда вследствие неполноты или недостоверности полученной от подрядчика информации

был заключен договор на выполнение работы, не обладающей свойствами, которые имел в виду заказчик.

Статьей 6 Закона «О защите прав потребителей» определено, что изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую, достоверную и доступную информацию о реализуемых им товарах (работах, услугах).

Информация о товаре (работе, услуге) в обязательном порядке должна содержать:

- обозначение нормативной документации, обязательным требованиям которой должен соответствовать товар (работа, услуга);

- перечень основных потребительских, в том числе специфических свойств;

- цену (тариф) и условия приобретения; дату изготовления отдельных видов товаров;

 - гарантийные обязательства изготовителя (исполнителя);

 - правила и условия эффективного и безопасного использования;

- срок службы (годности) и сведения о необходимых действиях потребителя по истечении этого срока, а также о возможных последствиях при невыполнении указанных действий;

- наименование и форму собственности изготовителя (исполнителя, продавца), номер регистрационного и лицензионного удостоверения;

- адреса изготовителя (исполнителя, продавца) и уполномоченных ими предприятий на принятие претензий от потребителя, а также выполняющих ремонт и техническое обслуживание;

 - способы и правила хранения, безопасности утилизации;

- сообщение об использовании фонограммы при проведении театрально-концертных мероприятий

В отношении товара, подлежащего обязательной сертификации, потребителю должна предоставляться информация о его сертификации.

Отсутствие необходимой информации о товаре (работе, услуге) влечет приостановление реализации такого товара (работы, услуги) до ее предоставления по предписанию соответствующего органа государственного управления.

Статья 659. Предупреждение заказчика об условиях использования выполненной работы

При сдаче работ заказчику подрядчик обязан сообщить ему о требованиях, которые необходимо соблюдать для эффективного и безопасного использования результата работы, а также о возможных для самого заказчика и других лиц последствиях несоблюдения соответствующих требований.

Комментируемая статья устанавливает обязанность подрядчика сообщить заказчику об условиях использования выполненной работы. Следовательно, заказчик имеет право на безопасное использование результата работы. Кроме того, заказчик имеет право на эффективное использование результата работы. Обязанностью подрядчика является информирование заказчика о правилах, соблюдение которых необходимо для обеспечения эффективного использования результата работы в течение установленного срока. К этой категории информации относятся сервисные книжки, инструкции по эксплуатации и иные аналогичные документы. Суть данной нормы заключается в том, что в обязанности подрядчика входит сообщение заказчику о требованиях, которые необходимо соблюдать для эффективного и безопасного использования результата работы, а также о возможных для самого заказчика и других лиц последствиях несоблюдения соответствующих требований.

Данная статья дополняет положения статьи 658 ГК относительно информации, которую подрядчик обязан сообщить заказчику. Однако, в отличие от сведений о характере самой работы, которые подрядчик обязан сообщить заказчику до заключения договора, сведения, необходимые для эффективного и безопасного использования результата работы, он обязан сообщить заказчику при сдаче работы. Следует отметить, что последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком этой обязанности влечет ответственность подрядчика в соответствии с правилами статьи 427 ГК, т.е. заказчик вправе в разумный срок отказаться от исполнения договора, потребовать возврата уплаченной суммы и возмещения других убытков.

При этом подрядчик, не предоставивший заказчику соответствующую информацию о результате работы, несет ответственность и за недостатки результата работы, возникшие после его передачи заказчику, в отношении которых заказчик докажет, что они возникли в связи с отсутствием у него такой информации. Если же такими действиями подрядчика жизни, здоровью или имуществу заказчика, либо другого лица причинен вред, в соответствии со статьей 1017 ГК подрядчик обязан возместить такой вред независимо от его вины и от того, состоял потерпевший с ними в договорных отношениях или нет.

Частью 6 статьи 12 Закона «О защите прав потребителей» предусмотрено, что если для безопасного использования товара (работы, услуги) или его транспортировки и хранения необходимо соблюдение специальных правил, изготовитель (исполнитель) обязан разработать такие правила, продавец (исполнитель) — довести их до сведения потребителя.

Статья 660. Выполнение работы из материала подрядчика

Если работа по договору бытового подряда выполняется из материала подрядчика, материал оплачивается заказчиком при заключении договора полностью или в части, указанной в договоре, с окончательным расчетом при получении заказчиком выполненной подрядчиком работы.

В соответствии с договором бытового подряда материал может быть предоставлен подрядчиком в кредит, в том числе с условием оплаты заказчиком материала в рассрочку.

Изменение цены предоставленного подрядчиком материала после заключения договора бытового подряда не влечет перерасчета.

Данная статья устанавливает порядок расчетов по договору бытового подряда при выполнении работы из материала подрядчика. Необходимо отметить, что в соответствии с общим правилом статьи 638 ГК работа оплачивается заказчиком после ее окончательной сдачи подрядчиком. В отличие от оплаты работы (см. комментарий

к статье 662 ГК РУз) материал подрядчика оплачивается заказчиком полностью или в части, указанной договором, при его заключении. Если при заключении договора материал оплачен не полностью, окончательный расчет за него осуществляется при принятии заказчиком выполненной работы. По договору бытового подряда сторонам предоставлено право выбрать порядок расчетов.

Материал может предоставляться подрядчиком в кредит. Порядок предоставления кредита на материал, срок и порядок его погашения определяются договором бытового заказа либо дополнительным соглашением сторон.

Изменение цены на материалы подрядчика, указанной в договоре бытового подряда, не допускается. Поэтому, если после заключения договора цена на аналогичные материалы повысилась или снизилась, перерасчет цены, указанной в договоре, не производится.

Эта норма имеет важное значение для защиты прав заказчика по договору бытового подряда. При выполнении работ из материала подрядчика отношения между заказчиком и подрядчиком возникают как по поводу собственно подрядных работ, так и по поводу купли-продажи материала, необходимого для производства работ. В случае досрочного расторжения договора по соглашению сторон либо при одностороннем прекращении договора заказчиком подрядчик обязан передать заказчику по требованию последнего оплаченный им материал. Если по условиям договора заказчик оплачивает материал в рассрочку, подрядчик может воспользоваться правом удержания материала до полной оплаты его заказчиком. В Законе Республики Узбекистан «О защите прав потребителей» предусмотрено, что, если заказчик не требует выполнения работы из предоставленного им материала подрядчик должен выполнить работу из своего материала.

Статья 661. Выполнение работы из материала заказчика

Если работа по договору бытового подряда выполняется из материала заказчика, в квитанции или ином документе, выдаваемом подрядчиком заказчику при заключении договора, должны быть указаны точное наименование, описание и цена материала,

определяемая по соглашению сторон. Оценка материала в квитанции или ином аналогичном документе может быть впоследствии оспорена заказчиком в суде.

Комментируемая статья определяет порядок оформления передачи подрядчику материала заказчика.

Особенностью этой нормы является то, что при выполнении работы из материала заказчика подрядчик, принимает материал, находящийся в собственности заказчика, для последующей переработки (спецификации) в процессе выполнения работ по заданию заказчика, в результате чего исходный материал прекращает свое существование. Следовательно, при заключении договора передаваемый материал должен быть с достаточной степенью точности идентифицирован, и объективные данные об этом материале, а именно его точное наименование и описание, включающее данные о количестве и качестве передаваемого материала, должны быть зафиксированы в квитанции либо ином документе, выдаваемом заказчику. Цена материала, передаваемого подрядчику, определяется совместно заказчиком и подрядчиком и указывается в договоре или ином документе (квитанции, заказе), подтверждающем его заключение.

Это значит, что в квитанции или ином документе, выдаваемых подрядчиком при заключении договора бытового подряда, должны быть указаны точное наименование, описание и цена материала заказчика, определяемая соглашением сторон. Если цена материала заказчика в квитанции или ином документе, выдаваемом подрядчиком при заключении договора бытового подряда, не указана, или о ее размере возник спор, оценка материала может быть впоследствии оспорена заказчиком в суде.

Статья 662. Цена и оплата работы

Цена работы в договоре бытового подряда определяется соглашением сторон и не может быть выше указанной в прейскуранте, объявленном подрядчиком. Работа оплачивается заказчиком после ее окончательной сдачи подрядчиком. По соглашению сторон

работа может быть оплачена заказчиком при заключении договора полностью или путем выдачи аванса.

Комментируемая статья четко устанавливает порядок определения цены и оплаты работы в договоре бытового подряда. Цена, во-первых, определяется соглашением сторон и во-вторых, не может быть выше указанной в прейскуранте, объявленном подрядчиком. Согласно норме данной статьи, по соглашению сторон, работа может быть оплачена заказчиком при заключении договора полностью или путем выдачи аванса. Договор бытового подряда относится к числу возмездных договоров. В соответствии со статьей 355 ГК договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, является возмездным (статья 355 и комментарий к ней). Кроме того, следует отметить, что цена является одним из важнейших условий возмездного договора. Цена договора бытового подряда устанавливается по соглашению сторон на основании свободного волеизъявления. В данных случаях применяются цены (тарифы) расценки, ставки и т. п., установленные или регулируемые уполномоченными на то государственными органами. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных законодательством или договором. В случае, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена, исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги. На основе сказанного, можно отметить, что допускается выплата подрядчику аванса или поэтапная оплата работ. Определение цены работы путем составления сметы не является обязательным при заключении данного вида договора. Отметим, что в соответствии со статьей 19 Закона о защите прав потребителей составление сметы по требованию заказчика или подрядчика обязательно.

Если цена на работу устанавливается или регулируется уполномоченными на то государственными органами, то соглашением сторон не может предусматриваться более высокая цена. По общему правилу работа должна оплачиваться заказчиком после принятия

им ее результата. Иной порядок оплаты работы может применяться только с согласия заказчика. Необходимо отметить, что в нашей стране Положением о порядке определения предельных цен на оборудование, строительные материалы и конструкции, закупаемые заказчиками и подрядными организациями для объектов строительства, финансируемых за счет средств государственного бюджета и кредитов под правительственную гарантию (рег. № 1035 от 26.05.2001 г.) предусмотрен порядок определения предельных цен на оборудование, строительные материалы и конструкции, закупаемые заказчиками и подрядными организациями для объектов строительства, финансируемых за счет средств государственного бюджета и кредитов под правительственную гарантию.

В пунктах 15, 16, 17 Постановления Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан от 15.06.2007 г. № 163 «О некоторых вопросах применения актов гражданского законодательства об имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств» предусматривается, что передача товаров без предварительной оплаты не менее 15 процентов их стоимости (начало выполнения работ и услуг) не может быть основанием для отказа в удовлетворении требуемой неустойки или банковского процента за просрочку оплаты переданных товаров, выполненных работ и оказанных услуг (пункт 15).

Исчисление пени, штрафа или процентов за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств начинается со следующего дня окончания исполнения обязательств, а в случаях не установления такого срока — по истечении семидневного срока со дня требования кредитором исполнения обязательств (пункт 16).

В том случае, когда кредитор отказался принять надлежащее исполнение, предложенное должником, или не совершил действий, которые он должен был совершить и до совершения которых должник не мог исполнить своего обязательства (не сообщил данные о счете, на который должны были быть зачислены средства, и т. п.), кредитор считается просрочившим, и на основании части 2 статьи 338 ГК должник не обязан по денежному обязательству платить проценты за время просрочки кредитора (пункт 17).

Статья 663. Последствия обнаружения недостатков в выполненной работе

Заказчик может осуществить одно из предусмотренных в статье 650 настоящего Кодекса прав в случае, когда он обнаружил недостатки во время приемки результата работы или во время использования предмета подряда — в течение общих сроков, предусмотренных частью первой статьи 652 настоящего Кодекса, а при наличии гарантийных сроков — в течение этих сроков.

Требование о безвозмездном устранении недостатков работы, выполненной по договору бытового подряда, которые могут представлять опасность для жизни или здоровья самого заказчика и других лиц, может быть предъявлено заказчиком или его правопреемником в течение десяти лет с момента принятия результата работы, если в установленном законом порядке не предусмотрены более длительные сроки (сроки службы). Такое требование может быть предъявлено независимо от того, когда обнаружены эти недостатки, в том числе и при обнаружении их по окончании гарантийного срока. При невыполнении подрядчиком указанного требования заказчик вправе в течение того же срока потребовать либо возврата части цены, уплаченной за работу, либо возмещения расходов, понесенных в связи с устранением недостатков своими силами или с помощью третьих лиц.

Комментируемая статья устанавливает последствия обнаружения заказчиком недостатков в выполненной работе.

Часть 1 статьи 651 ГК РУз определяет ряд особенностей по сравнению со статьей 650 ГК РУз, предусматривающей общие правила об ответственности подрядчика за ненадлежащее качество работы (см. комментарий к статье 650 ГК РУз). Если по общему правилу работа может выполняться повторно по усмотрению подрядчика, а возмещение расходов, понесенных заказчиком на устранение недостатков, поставлено в зависимость от того, дает ли ему договор право их устранять, то по договору бытового подряда заказчик вправе наряду с другими требованиями, предусмотренными частью 1 статьи 650 ГК РУз, по своему выбору

потребовать от подрядчика безвозмездного повторного выполнения работы либо возмещения затрат, понесенных им на исправление недостатков своими средствами или третьими лицами.

Как правило, под недостатком результата работы понимается несоответствие результата работы или обязательным требованиям, нормативной документации, условиям договора, либо обычным предъявляемым требованиям к качеству товара (работы, услуг) (статья 1 Закона «О защите прав потребителей»). Недостатки могут быть просто недостатками результата работы или существенными недостатками результата работы. Под существенным недостатком понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных затрат времени, или выявляется неоднократно, и появляется снова после его устранения, или другие подобные недостатки. Здесь понимаются также общие нормы статьи 328 ГК, предусматривающей исполнение обязательства за счет должника (см. комментарий к данной статье). Согласно статьи 19 Закона «О защите прав потребителей» исполнитель обязан выполнить работу (оказать услугу) в срок, объеме и качестве, установленные правилами выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) или договором. Если исполнитель допустил существенное отступление от условий договора, ухудшившее работу (услугу), либо допустил иные существенные недостатки в работе (услуге), потребитель вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения недостатков, соответственного уменьшения цены выполненной работы (услуги), безвозмездного изготовления другой вещи из однородного материала такого же качества или повторного выполнения работы, или расторжения договора о полном возмещении понесенных убытков.

Сроки устранения недостатков, обнаруженных в ходе выполнения работы (оказания услуги) устанавливаются договором. Недостатки выполненной работы (оказанной услуги) должны быть устранены исполнителем в течение двадцати дней со дня предъявления требования потребителем, если более короткий срок не установлен договором. В случае не устранения в установленный срок недостатков, а также просрочки начала и окончания выполнения работы (услуги) исполнитель уплачивает потребителю неустойку (пеню) в размере одного

процента от стоимости работы (услуги) или стоимости заказа (если стоимость работы (услуги) отдельно не определена) за каждый день просрочки, час (если срок определен в часах). В соответствии со статьей 20 Закона «О защите прав потребителей» право требовать возмещения вреда, причиненного вследствие недостатков товара (работы, услуги), признается за любым потерпевшим независимо от того, состоял ли он в договорных отношениях с продавцом (изготовителем, исполнителем) или нет.

Последняя ситуация может возникнуть при наличии в результате работы недостатков, которые являются неустранимыми. Статья 434 ГК предоставляет заказчику право по своему выбору потребовать замены результата работы или соразмерного уменьшения цены, либо отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков. Применение в этом случае правил статьи 434 ГК возможно в силу статьи 665 ГК (см. комментарий к данной статье).

Частью 2 статьи 15 Закона «О защите прав потребителей» определено, что потребитель вправе предъявить изготовителю требование о безвозмездном устранении недостатков товара по истечении гарантийного срока. Указанное требование может быть предъявлено в течение установленного срока службы, а если срок службы не установлен — в течение десяти лет, если в товаре были выявлены существенные недостатки, допущенные по вине изготовителя.

Статья 664. Последствия неявки заказчика за получением результата работы

В случае неявки заказчика за получением результата выполненной работы или иного уклонения заказчика от его приемки подрядчик вправе, письменно предупредив заказчика, по истечении двух месяцев со дня такого предупреждения продать результат работы за разумную цену, а вырученную сумму, за вычетом всех причитающихся подрядчику платежей, внести на имя заказчика в депозит в соответствии со статьей 249 настоящего Кодекса.

В указанных в части первой настоящей статьи случаях подрядчик может вместо продажи результата работы воспользоваться

правом на его удержание или взыскать с заказчика причиненные убытки.

При неявке заказчика за получением результата выполненной работы у подрядчика возникают проблемы, связанные с хранением результата выполненных работ, что влечет за собой дополнительные расходы. Статьей 664 ГК РФ предусмотрена возможность защиты интересов подрядчика наделением его правом продажи результата выполненных работ по истечении определенного промежутка времени. Подрядчик может реализовать свое право, направив письменное предупреждение заказчику, которое должно быть, осуществлено таким способом, чтобы имелись объективные доказательства факта получения уведомления заказчиком.

Статья 665. Права заказчика в случае ненадлежащего выполнения или невыполнения работы по договору бытового подряда

В случае ненадлежащего выполнения или невыполнения работы по договору бытового подряда заказчик может воспользоваться правами, предоставленными покупателю в соответствии со статьями 434–436 настоящего Кодекса.

Комментируемая статья распространяет правила договора розничной купли-продажи о последствиях продажи товара ненадлежащего качества, возмещении разницы в цене при удовлетворении требований покупателя и исполнении обязательства в натуре на отношения по договору бытового подряда. Однако необходимо иметь в виду, что не все указанные правила могут применяться к договору бытового подряда вследствие особых свойств предмета и процесса его создания. Так, не могут быть применены к подрядным отношениям правила о замене недоброкачественно выполненной работы. Вместо замены заказчик вправе требовать повторного безвозмездного выполнения работы.

Статьей 19 Закона «О защите прав потребителей» установлено, что исполнитель обязан выполнить работу (оказать услугу) в срок, объеме

и качестве, установленные правилами выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) или договором.

Срок исполнения работы (оказания услуги) может определяться датой (периодом времени), к которой работа (услуга) должна быть выполнена (оказана), а также датой (периодом времени), когда исполнитель должен приступить к ее выполнению (оказанию). В случае, если работа (услуга) выполняется (оказывается) по частям (доставка периодической печати, техническое обслуживание и другие) в течение срока действия договора, должны предусматриваться поэтапные сроки (периоды времени) выполнения работ (оказания услуг).

Потребитель вправе отказаться от договора о выполнении работы, оказании услуги и потребовать возмещения убытков, если исполнитель не приступает своевременно к исполнению договора или станет очевидным, что она не будет выполнена в срок.

Если исполнитель допустил существенное отступление от условий договора, ухудшившее работу (услугу), либо допустил иные существенные недостатки в работе (услуге), потребитель вправе по своему выбору требовать безвозмездного устранения недостатков, соответственного уменьшения цены выполненной работы (услуги), безвозмездного изготовления другой вещи из однородного материала такого же качества или повторного выполнения работы, или расторжения договора о полном возмещении понесенных убытков.

§ 3. СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОДРЯД

Статья 666. Договор строительного подряда

По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иную строительную работу, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работы, принять ее и уплатить обусловленную цену.

Договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе

жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором.

В случаях, предусмотренных договором строительного подряда, подрядчик принимает на себя обязанность обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия заказчиком в течение указанного в договоре срока.

Собственником незавершенного строительства до его сдачи заказчику и оплаты им является подрядчик.

Статья 666 ГК устанавливает нормативное определение договора строительного подряда и особенности правового регулирования отношений, вытекающих из такого договора. По своей правовой природе этот договор относится к числу двусторонних, консенсуальных и возмездных договоров.

В соответствии со статьей 16 Градостроительного кодекса Республики Узбекистан подрядчиками по строительству объектов могут быть юридические и физические лица, осуществляющие свою деятельность в соответствии с законодательством.

Строительный подряд как один из распространенных видов гражданско-правового договора представляет собой сложную производственную деятельность, в процессе осуществления которой переплетаются многообразные гражданские правоотношения между различными субъектами: заказчиками, подрядчиками, проектными организациями, банками, финансирующими строительство и др. Прежде всего необходимо констатировать, что заключение договора строительного подряда, или организационно-правовое основание строительства, имеет две существенные особенности: во-первых, обязательство заключить договор строительного подряда имеет гражданско-правовой характер, во-вторых, его формирование позволяет проверить наличие всех других организационно-правовых оснований и их законность. Договор строительного подряда является

основанием возникновения не одного, а нескольких гражданско-правовых обязательств.

Согласно договору строительного подряда во-первых, подрядчик обязуется в установленный договором срок по заданию заказчика построить определенный объект, либо выполнить иную строительную работу. Во-вторых, соответственно заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работы, принять ее и уплатить обусловленную сумму.

Часть 2 данной статьи к строительному подряду относит строительство или реконструкцию предприятия, здания, сооружения или иного объекта, а также монтажные, пусконаладочные и иные неразрывно связанные со строящимся объектом работы. Следует отметить, что правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором. Кроме того, в данной статье определяется дополнительная обязанность подрядчика. В частности, в случаях, предусмотренных договором, подрядчик принимает на себя обязанность обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия заказчиком в течение указанного в договоре срока.

Новшество нормы предусматриваемой договором строительного подряда заключается в том, что собственником незавершенного строительства до его сдачи заказчику и оплаты им является подрядчик.

Подрядчики по строительству объектов имеют право:

принимать участие в разработке новых конструктивных решений зданий, сооружений и других объектов;

по согласованию с разработчиком градостроительной документации, соответствующим структурным подразделением специально уполномоченного государственного органа в области градостроительной деятельности и заказчиком вносить в градостроительную документацию изменения, улучшающие технико-экономические показатели, без ухудшения архитектурно-художественного облика и конструктивного решения зданий, сооружений и других объектов; получать необходимую техническую консультацию у разработчика градостроительной документации; осуществлять иные действия в соответствии с законодательством.

Подрядчики по строительству объектов обязаны соблюдать законодательство о градостроительстве.

Договор строительного подряда имеет отличительные особенности, позволяющие выделить его в отдельный вид договора подряда.

Во-первых, предметное действие норм, регулирующих отношения строительного подряда, распространяется на отношения, так или иначе связанные с созданием либо изменением недвижимого имущества.

Во-вторых, подрядчик должен обладать специальной правоспособностью, под которой понимается способность своими действиями создавать для себя права и нести обязанности в тех сферах деятельности, на которые у подрядчика имеется специальное разрешение-лицензия, выдаваемая уполномоченным государственным органом.

В-третьих, предусмотрены дополнительные обязанности заказчика по созданию подрядчику необходимых условий для выполнения работы. Это связано, прежде всего с тем, что обычно собственником либо иным владельцем земельного участка либо объекта, на котором предполагается производство строительных работ, является заказчик.

Регулированию указанных подрядных отношений посвящен § 3 главы 37 ГК «Строительный подряд». Общие положения о подряде, содержащиеся в § 1 этой главы, применяются, если иное не установлено предусмотренными в ГК правилами о строительном подряде.

Нормы, регулирующие отношения по строительному подряду, содержатся во многих других нормативных правовых актах. К таким относятся:

- Градостроительный кодекс Республики Узбекистан (Утвержден Законом Республики Узбекистан от 04.04.2002 г. № 353-П, введен в действие в соответствии с Постановлением Олий Мажлиса Республики Узбекистан от 04.04.2002 г. № 354-11);
- Закон Республики Узбекистан от 24.12.1998 г. № 719-1 «Об инвестиционной деятельности»;
- Закон Республики Узбекистан от 15.12.2000 г. № 173-П «Об ответственности юридических лиц за правонарушения в области строительства»;

- Указ Президента Республики Узбекистан от 26.04.2000 г. № УП-2595 «О мерах по дальнейшему совершенствованию архитектуры и градостроительства в Республике Узбекистан»;
- Постановление Президента Республики Узбекистан от 29.01.2009 г. № ПП-1051 «О дополнительных мерах по стимулированию расширения подрядных работ по реконструкции и ремонту жилищного фонда на условиях «под ключ»;
- постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 30.08.1993 г. № 441 «О вопросах организации и деятельности Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству (Госкомархитектстрой Республики Узбекистан)»;
- постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 27.04.2000 г. № 165 «О мерах по совершенствованию организации работ и контроля в области архитектуры и строительства»;
- постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 14.08.2000 г. № 320 «Об утверждении положения о порядке разработки генеральных планов и застройки городов, районных центров и поселков городского типа»;
- Типовой договор подряда на строительство объектов «под ключ» (приложение № 3 к Постановлению Кабинета Министров Республики Узбекистан от 12.09.2003 г. № 395);
- постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 02.12.2003 г. № 538 «О мерах по совершенствованию деятельности Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству».

Предметом договора строительного подряда (субподряда) является конечный результат деятельности подрядчика (субподрядчика). По договору подряда — это соответствующий объект строительства (предприятие, здание, сооружение), сдаваемый подрядчиком заказчику, а по договору субподряда — законченный комплекс определенных работ (санитарно-технических, монтажных и др.), составляющих часть работ по объекту строительства в целом и сдаваемых субподрядчиком генеральному подрядчику. Предметом прямого подрядного договора, заключаемого при смешанном способе осуществления строительства, является также комплекс определенных работ.

Договор строительного подряда обладает рядом особенностей, позволяющих выделить его из числа других договоров по выполнению работ:

- работы по данному договору ведутся непосредственно по месту нахождения объекта (предмета труда);
- специфичны предмет договора (предприятие, здание, сооружение либо иная недвижимость как конечная продукция строительного производства или законченный комплекс определенных работ по объекту строительства) и его субъектный состав (стороны договора — участники инвестиционной деятельности в области строительства);
- длительность договорных связей между заказчиком и подрядчиком, их сотрудничество в надлежащем исполнении договорных обязательств;
- широкое применение системы генерального подряда;
- наличие системы специальных нормативных актов, регулирующих отношения по строительству.

Различаются следующие разновидности договора строительного подряда:

- договоры на выполнение строительного-монтажных и иных работ по объекту в целом: на новое строительство, в том числе строительство объектов «под ключ», на расширение, реконструкцию или технические перевооружение действующих предприятий, зданий и сооружений. Такие договоры заключаются заказчиком с генеральным подрядчиком, в качестве которого обычно выступают общестроительные организации, осуществляющие основные виды массовых общестроительных работ (бетонных, земляных, каменных и т. д.);
- договоры на выполнение отдельных комплексов монтажных и иных специальных строительных работ: на монтаж технологического, энергетического или другого оборудования, на монтаж металлических, деревянных или иных строительных конструкций, на выполнение изоляционных, отделочных или других специальных строительных работ. Как правило, это субподрядные договоры. Договоры на выполнение пусконаладочных работ

это в большинстве случаев прямые договоры. Заключаются они обычно заказчиком со специализированными пусконаладочными организациями или с поставщиками оборудования (их специализированными организациями).

Форма договора строительного подряда письменная. Какого-либо обязательного для сторон типового или примерного договора строительного подряда (субподряда) нет. Договор может быть заключен в произвольной, по усмотрению сторон, письменной форме. При заключении договора они могут использовать форму (образец) договора, приведенную в качестве приложения к упомянутому выше Руководству по составлению договора подряда на строительство в Республике Узбекистан.

Следует отметить, что порядок и условия заключения договоров на строительство объектов за счет централизованных источников регламентируются Положением о порядке организации, финансирования и кредитования строительства, осуществляемого за счет централизованных источников, утвержденным постановлением КМ от 12.09.2003 г. № 395.

Статья 667. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта подряда

Если объект подряда погиб или поврежден, риск случайной гибели или случайного повреждения объекта до его приемки несет подрядчик.

Комментируемая статья устанавливает риск случайной гибели или случайного повреждения объекта подряда.

Данная норма корреспондирует статье 175 ГК РУз, в соответствии с которой риск случайной гибели или порчи имущества несет собственник имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Следует отметить, что данное правило носит императивный характер. Риск подрядчик несет независимо от того, осуществляется ли строительство из материалов заказчика или подрядчика. При гибели или повреждении предмета договора по вине заказчика

подрядчик вправе требовать оплаты всей предусмотренной сметой стоимости работ при условии, что он предупредил заказчика о возможных неблагоприятных последствиях действий заказчика. Следовательно, риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства до приемки этого объекта заказчиком несет подрядчик независимо от наличия промежуточных приемок строительных работ, поскольку подрядчик в процессе производства работ, по сути, является титульным владельцем объекта строительства. Исходя из этого, можно сделать вывод о том, что риск подрядчика имеет свои особенности. Суть данного риска заключается в том, что подрядчик не вправе требовать от заказчика вознаграждения за ту работу, которая была выполнена к моменту гибели предмета подряда или его повреждения либо которую стало невозможно завершить.

Статья 668. Ответственность за безопасность проводимых работ

Ответственность за безопасность проводимых работ несет подрядчик.

Данная статья регламентирует, что ответственность за безопасность проводимых работ несет подрядчик. Суть императивной нормы заключается в том, что во всех случаях ответственность возлагается на подрядчика. Статья 12 Закона о защите прав потребителей предусматривает, что потребитель имеет право на гарантию, что приобретенный им товар (работа, услуга) изготовлен или выполнен с соблюдением требований санитарно-гигиенических, в том числе радиологических, противозидемических и других действующих норм и правил, и был безопасен для его жизни, здоровья, окружающей среды, а также не причинял вреда его имуществу. Требования по безопасности товара (работы, услуги) для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды определяются законодательством. Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие не обеспечения безопасности товара (работы, услуги), подлежит возмещению в соответствии со статьей 20 Закона о защите прав потребителей. В соответствии со статьей 20 Закона об инвестиционной деятельности запрещается

инвестирование в объекты, создание и использование которых не отвечает установленным законодательством санитарно-гигиеническим, рациональным, экологическим, архитектурно-градостроительским и другим требованиям, нарушающим права и охраняемые законом интересы юридических и физических лиц. Следует отметить, что вопросы безопасности строительных работ также регулируются СНиПами, утвержденными Госстроем Узбекистана, иными ведомственными нормативными актами.

Необходимо указать на то, что в республике действует отдельный Закон «Об ответственности юридических лиц за правонарушения в области строительства». В соответствии с законом правонарушением в области строительства признается нарушение генеральных планов, проектов планировки и застройки населенных пунктов, зданий и сооружений, несоблюдение юридическими лицами требований государственных стандартов, строительных норм и правил, технических условий, других нормативных актов в сфере проектирования и строительства, а также производства строительных материалов, влекущее снижение и потерю прочности, устойчивости, надежности зданий, строений, сооружений, их частей или отдельных конструктивных элементов, прочностных параметров, производимых строительных материалов, конструкций и изделий, а также действие, нарушающее установленный порядок строительства объектов и приемки их в эксплуатацию.

Статья 9 Закона РУз от 06.05.1993 г. № 839-ХII «Об охране труда» предусматривает обеспечение требований охраны труда при проектировании, строительстве и эксплуатации предприятий и объектов, выпуске и ремонте средств производства. Проектирование, строительство и реконструкция производственных зданий и сооружений, разработка, выпуск, ремонт средств производства, внедрение технологий, в том числе приобретенных за рубежом, не отвечающих требованиям стандартов, эргономики, правил и норм по охране труда, не допускается.

Ни одно новое или реконструируемое предприятие, средства производства не могут быть приняты и введены в эксплуатацию, если они не имеют сертификата безопасности, выдаваемого в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Предприятия, подлежащие регистрации в установленном порядке, обязаны представить предварительное разрешение соответствующих органов надзора и контроля Республики Узбекистан на право осуществлять свою деятельность. Порядок получения предприятием указанного разрешения определяется Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Деятельность предприятий или эксплуатация средств производства, не отвечающих требованиям безопасности труда и создающих угрозу здоровью или жизни работников, подлежит приостановке полномочными органами в порядке, установленном законодательством Республики Узбекистан, до приведения их в соответствие с требованиями безопасности труда.

Запрещается применение на производстве вредных веществ, на которые не разработаны предельно допустимые нормативы (концентрации) и которые не прошли экспертизу в установленном порядке.

Безопасность продукции, работ и услуг — состояние продукции, процессов ее производства, эксплуатации (использования), хранения, перевозки, реализации и утилизации, выполняемых работ, оказываемых услуг, при котором отсутствует недопустимый риск, связанный с вероятностью причинения вреда жизни, здоровью человека, окружающей среде, имуществу юридических, физических лиц и государства:(статья 3 Закона Республики Узбекистан от 23.04.2009 г. № ЗРУ-213 «О техническом регулировании»)

Государственный комитет Республики Узбекистан по архитектуре и строительству организует и обеспечивает выполнение работ в области технического регулирования, касающихся обязательных требований к безопасности продукции, работ и услуг при градостроительной деятельности (часть 2 статьи 9 Закона Республики Узбекистан от 23.04.2009 г. № ЗРУ-213 «О техническом регулировании»).

Статья 669. Страхование объекта строительства

Подрядчик обязан за свой счет произвести страхование предусмотренного договором объекта или комплекса работ, если иной порядок и условия не определены сторонами в договоре.

Сторона, на которую возлагается обязанность по страхованию, должна предоставить другой стороне в порядке, предусмотренном договором строительного подряда, доказательства заключения ею договора страхования в соответствии с условиями договора, включая данные о страховщике, размере страховой суммы и застрахованных рисках.

Страхование не освобождает соответствующую сторону от обязанности принять необходимые меры для предотвращения наступления страхового случая.

Страхование рисков при осуществлении строительных работ является традиционным инструментом оперативного возмещения ущерба, в случае причинения вреда жизни, здоровью и (или) имуществу субъектам договора и (или) других лиц, а также окружающей среде в случае аварии на строительном объекте.

Данная статья предусматривает страхование объекта строительства. Прежде всего следует отметить, что обязанность страхования соответствующих рисков может возникнуть не только из договора строительного подряда, но и из требований законодательства.

Суть диспозитивности нормы такова, что подрядчик обязан за свой счет произвести страхование предусмотренного договором объекта или комплекса работ, если иной порядок и условия не определены сторонами в договоре. Часть 2 данной статьи указывает норму согласно которой сторона, на которую возлагается обязанность по страхованию, должна предоставить другой стороне в порядке, предусмотренном договором строительного подряда, доказательства заключения его договора страхования в соответствии с условиями договора, включая данные о страховщике, размере страховой суммы и застрахованных рисках.

Часть 3 комментируемой статьи предусматривает, что страхование не освобождает соответствующую сторону от обязанности принять необходимые меры предотвращения наступления страхового случая.

Постановлением Кабинета Министров от 20.12.1999 г. № 532 установлено, что с 01.01.2000 г.: хозяйствующие субъекты — подрядчики независимо от форм собственности при заключении договоров

подряда на строительство объектов, финансируемых за счет средств государственного бюджета и кредитов под правительственную гарантию, осуществляют обязательное страхование рисков в соответствии с Положением об обязательном страховании рисков при возведении объектов за счет государственных средств и кредитов под правительственную гарантию; финансирование по договорам строительного подряда открывается только при наличии договоров и полисов страхования. Полис страхования предоставляется страховщиком страхователю после уплаты установленного договором страхования страховой премии.

Статья 670. Проектно-сметная документация

Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с проектно-сметной документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования.

При отсутствии иных указаний в договоре строительного подряда предполагается, что подрядчик обязан выполнить все работы, указанные в проектно-сметной документации.

Договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание проектно-сметной документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию.

Подрядчик, обнаруживший в ходе строительства не учтенные проектно-сметной документацией работы и в связи с этим необходимость дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику.

При неполучении от заказчика ответа на свое сообщение в течение десяти дней, если законом или договором строительного подряда не предусмотрен для этого иной срок, подрядчик обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика. Заказчик освобождается от возмещения этих убытков, если докажет отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ.

Подрядчик, не выполнивший обязанности, установленные частями четвертой и пятой настоящей статьи, лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков, если не докажет необходимость немедленных действий в интересах заказчика, в частности, в связи с тем, что приостановление работы могло привести к гибели или повреждению объекта строительства.

При согласии заказчика на дополнительные работы и их оплаты подрядчик вправе отказаться от выполнения указанных работ лишь в случаях, когда они не входят в сферу профессиональной деятельности подрядчика либо не могут быть выполнены подрядчиком по не зависящим от него причинам.

Статья 670 устанавливает обязанность подрядчика осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с проектно-сметной документацией, определяющий объем, содержание работы и другие предъявляемые к ним требованиям.

Одним из важнейших условий выполнения задач в области строительства является проектирование, как необходимая подготовительная стадия осуществления подрядных работ. Проектная документация содержит технико-экономическое обоснование целесообразности проектируемого строительства, обоснование принятых в проекте решений, в том числе относительно стоимости строительства. Кроме того, в проектно-сметной документации содержится технический план строительства, в соответствии с которым должны вестись строительно-монтажные работы. Другими словами, проектно-сметная документация определяет характер подлежащих выполнению работ, т. е. определяет содержание строительного подряда. Проектно-сметная документация представляет собой юридическую базу для всех организационно-правовых и имущественных отношений, возникающих в сфере подготовки и осуществления строительства на основе договора.

Подрядчик обязан осуществлять работы по строительству объекта в соответствии с проектно-сметной документацией, определяющей объем, содержание работы, являющейся важным экономическим документом строительства, который определяет цену объекта,

поскольку смета учитывает не только стоимость работ, но и стоимость приобретаемого оборудования, материалов, энергоисточников и других затрат. Техническая документация и смета должны соответствовать требованиям нормативных документов, регулирующих строительство, и заключаемому договору строительного подряда. Важное значение имеет норма, предусматривающая правило о том, что договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание проектно-сметной документации. Кроме того в договоре должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию. Исходя из этого, следует отметить, что состав и содержание технической документации признается существенным условием договора строительного подряда. Следовательно, подрядчик обнаруживший в ходе строительства не учтенные в проектно-сметной документации работы, что влечет необходимость проведения дополнительных работ и, соответственно, увеличение сметной стоимости строительства, обязан сообщить о таких обстоятельствах заказчику. Согласно части 5 данной статьи при неполучении от заказчика ответа на свое сообщение в течении десяти дней, если законом или договором строительного подряда не предусмотрен для этого иной срок, подрядчик обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика. Заказчик освобождается от возмещения этих убытков, если докажет отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ. Согласно части 6 данной статьи, если подрядчик не выполняет обязанности изложенные в частях 4 и 5, то он лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков, если не докажет необходимость немедленных действий в интересах заказчика, в частности, в связи с тем, что приостановление работы могло привести к гибели или повреждению объекта строительства. Смысл последней ситуации состоит в том, что при согласии заказчика на дополнительные работы и их оплаты подрядчик вправе отказаться от выполнения указанных работ лишь в том случае, если они не входят в сферу профессиональной деятельности подрядчика, либо не могут быть выполнены подрядчиком по не зависящим от него причинам.

В соответствии со статьей 4 Закона «Об ответственности юридических лиц за правонарушения в области строительства», нарушение генеральных планов, проектов планировки и застройки населенных пунктов, планов реконструкции районов исторической застройки, качества застройки и благоустройства жилых районов, микрорайонов и промышленных зон городов, сельских населенных пунктов, а также архитектурных решений зданий и сооружений — влечет наложение штрафа от семидесяти до ста минимальных размеров заработной платы.

Указом Президента от 28.10.1997 г. № УП-1875 «О мерах по упорядочению организации капитального строительства» установлено, что с 01.11.1997 г. Кабинетом Министров Республики Узбекистан утверждаются технико-экономические обоснования инвестиционных проектов на строительство, реконструкцию и техническое перевооружение по: объектам, независимо от источников финансирования, стоимостью 25 млн сум и выше (в ценах 1991 г.);

объектам, включенным в республиканскую инвестиционную программу, утверждаемую ежегодно вместе с государственным бюджетом.

До утверждения Кабинетом Министров Республики Узбекистан технико-экономические обоснования и проектная документация инвестиционных проектов должны пройти в установленном порядке экспертизу.

Технико-экономические обоснования по другим инвестиционным проектам, осуществляемым за счет собственных средств предприятий, органов государственной власти на местах, кредитов коммерческих банков и прямых иностранных инвестиций утверждаются указанными органами, предприятиями или их вышестоящими организациями.

Порядок определения стоимости проектно-изыскательских работ установлен Положением, утвержденным постановлением Госархитектстроя, зарегистрированным МЮ 09.12.2008 г. № 1879

В практике хозяйственного суда также встречаются споры, связанные с нарушением требований проектно-сметной документации, Например, Государственный таможенный комитет Республики Узбекистан обратился в хозяйственный суд о взыскании 72 579 644 сум с СП «S&V».

Решением суда первой инстанции в иске отказано.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда отменено, принято новое решение о взыскании с ответчика СП «S&V» в пользу истца ГТК Республики Узбекистан 72 579 644 сум.

СП «S&V» обратилось в Высший хозяйственный суд с кассационной жалобой об отмене постановления суда апелляционной инстанции и направлении дела на новое рассмотрение.

Суд кассационной инстанции, обсудив доводы кассационной жалобы, считает постановление суда апелляционной инстанции подлежащим оставлению без изменения по следующим основаниям.

Представители СП «S&V» пояснили суду кассационной инстанции, что акт контрольного обмера работниками АКБ «Узпромстройбанка» составлен совместно с работниками ГТК Республики Узбекистан в одностороннем порядке без участия представителей совместного предприятия, поэтому СП «S&V» считает, что акт составлен некомпетентными специалистами и данный акт не может служить основанием для отмены состоявшегося по делу решения суда первой инстанции, а также в суде апелляционной инстанции генеральный директор Метин Четин не был обеспечен переводчиком, замечания к протоколу судебного заседания судом апелляционной инстанции оставлены без внимания, судом апелляционной инстанции оставлены без внимания и другие ходатайства совместного предприятия.

Как усматривается из материалов дела, согласно Распоряжению Кабинета Министров Республики Узбекистан за № 573-Ф от 17.10.2001 г. Государственным таможенным комитетом в 2002 г. было начато и в марте 2004 г. завершено строительство Высшего военного таможенного института, расположенного по ул. Козиробод, 2-й проезд в Шайхонтахурском районе города Ташкента. В соответствии с Распоряжением, строительство объектов осуществлялось параллельно с проектированием строительно-монтажных работ. Для выполнения общестроительных работ на реконструируемых объектах «Административно-учебный корпус» и «Жилой блок» истцом — ГТК было заключено несколько контрактов и дополнительных соглашений с СП «S&V».

В соответствии с пунктом 2.4 контракта стоимость объекта оговорена «открытой» в базисных ценах 1991 г.

На общий объем работ между Заказчиком и Подрядчиком были заключены следующие контракты и дополнения к ним:

- 1) № 12 от 30.05.2002 г. на сумму 62 712 000 сум;*
- 2) № 13 от 30.05.2002 г. на сумму 35 000 000 сум;*
- 3) № 14 от 04.09.2002 г. на сумму 412 650 000 сум;*
- 4) № 2 от 14.03.2003 г. на сумму 274 939 000 сум.*

Согласно части 1 статьи 666 Гражданского кодекса Республики Узбекистан по договору строительного подряда Подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию Заказчика определенный объект либо выполнить иную строительную работу, а Заказчик обязуется создать Подрядчику необходимые условия для выполнения работы, принять ее и уплатить обусловленную цену.

Согласно части 1 статьи 670 Гражданского кодекса Республики Узбекистан Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с проектно-сметной документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования. При отсутствии иных указаний в договоре строительного подряда предполагается, что подрядчик обязан выполнить все работы, указанные в проектно-сметной документации.

Согласно пункту 3.1 договора, заключенного между ГТК Республики Узбекистан и СП «S&V» Подрядчик обеспечивает строительство объекта в полном соответствии с согласованной стороной и выданной в производство проектно-сметной документацией и требованиями СНиП в сроки, установленные в пункте 5.1 договора. Взаиморасчеты между истцом и ответчиком производились согласно представляемых подрядчиком документов и расчетов по выполненным работам (Ф-2, Ф-3). ГТК Республики Узбекистан окончательные взаиморасчеты за выполненные работы произведены 30.03.2005 г.

В целях подписания акта Государственной комиссии руководством ГТК Республики Узбекистан от 13.02.2005 г. было дано указание контрольно-ревизионному управлению ГТК Республики Узбекистан провести проверку правильности использования денежных средств

и их соответствие фактически выполненным объемам при строительстве «ВВТИ ГТК Республики Узбекистан».

В ходе проверки со стороны КРУ выявлено завышение на сумму 72 579 644 сум. Данное обстоятельство подтверждается актом проверки КРУ от 04.04.2005 г.

Согласно заключению по результатам контрольного обмера от 10.11.2006 г., проведенного на основании определения суда апелляционной инстанции от 13.07.2006 г. работниками банка установлено завышение объемов выполненных работ по внешнему фасаду по объектам «Административно-учебный корпус» и «Жилой блок» ГТК Республики Узбекистан всего на сумму 75 962 657 сум.

Согласно СМР ремонт фасада здания указан 2900 кв. метров, а в акте выполненных работ (Ф-2) объем завышен и указан как 6258 кв. метров — всего завышение составляет 3358 кв. метра. Работа по шпаклевке и высококачественной покраске здания составляет 3176 кв. метров, вместо 1311 кв. метров, предусмотренных сметой. Высококачественная покраска здания 3176 кв. метров фактически не выполнялась.

Представитель СП «S&V» на заседании суда кассационной инстанции подтвердил, что разница в объемах выполненных работ относительно СМР возникла в результате выполнения одного и того же наименования работ дважды. Как например, окраска фасада. Однако дополнительная работа в одном и том же объеме выполнялась Подрядчиком исключительно на основании указаний Заказчика.

Фактически подлежащая выполнению Подрядчиком работа согласно СМР не соответствует оформленным им Ф-2 и Ф-3, в которых объем выполненных работ указан завышенным.

В соответствии с частью 6 статьи 636 Гражданского кодекса Республики Узбекистан если возникла необходимость в проведении дополнительных работ и по этой причине — в существенном превышении определенной приблизительно цены работы (приблизительной сметы), подрядчик обязан своевременно предупредить об этом заказчика.

В соответствии с частью 3 статьи 356 Гражданского кодекса Республики Узбекистан изменение цены после заключения договора

допускается в случаях и на условиях, предусмотренных законодательством или договором.

Из изложенного выше усматривается, что дополнительный объем работ и стоимость этих работ подрядчиком СП «S&V» дополнительным соглашением не оформлены.

В связи с чем доводы представителей совместного предприятия о том, что Заказчиком акты приемки строительно-монтажных работ подписаны и соответственно с Заказчиком выполнение дополнительного объема работ согласовано являются несостоятельными, так как данный акт подтверждает лишь факт выполнения Подрядчиком работ, а не согласие Заказчика на оплату дополнительных работ.

Завышение объемов выполненных работ подтверждается не только актом контрольного обмера, выполненного работниками банка, но и актом проверки КРУ ГТК Республики Узбекистан, СМР, Ф-2, а также другими материалами дела.

Судом апелляционной инстанции при принятии постановления правильно применены нормы материального и процессуального права, в связи с чем оснований для его отмены у суда кассационной инстанции нет.

В соответствии с изложенным кассационная жалоба СП «S&V» подлежит оставлению без удовлетворения, постановление суда апелляционной инстанции — без изменения.

(См: Постановление Кассационной инстанции Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан 26.02.2007 г. № 10–0508/4563)

Статья 671. Внесение изменений в проектно-сметную документацию

Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают десяти процентов указанной в смете общей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ.

Внесение в техническую документацию изменений в большем против указанного в части первой настоящей статьи объеме

осуществляется на основе согласованной сторонами дополнительной сметы.

Подрядчик вправе требовать в соответствии со статьей 382 настоящего Кодекса пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее, чем на десять процентов.

Подрядчик вправе требовать возмещения разумных расходов, понесенных им в связи с установлением и устранением дефектов в проектно-сметной документации.

Комментируемая статья устанавливает одну из характерных особенностей договора строительного подряда — возможность в определенных пределах одностороннего изменения условий договора. Следует отметить, что внесение изменений в техническую документацию является изменением условий договора, поскольку в силу статьи 670 ГК техническая документация признается его существенным условием.

Часть 1 данной статьи предусматривает, что право вносить изменения в техническую документацию предоставлено заказчику при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают десяти процентов указанной в смете общей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ. Исходя из этого, можно сделать вывод о том, что внесение в техническую документацию изменений осуществляется на основе согласованной сторонами дополнительной сметы. Часть 3 данной статьи предусматривает норму о том, что подрядчик вправе требовать в соответствии со статьей 382 ГК пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее, чем на десять процентов. Вместе с тем подрядчик вправе требовать возмещения разумных расходов, которые понесены им в связи с установлением и устранением дефектов в проектно-сметной документации.

Согласование изменений в выданной технической документации должно осуществляться в письменной форме. В случае обеспечения технической и сметной документацией объекта строительства

подрядчиком изменение может иметь место только после согласования с заказчиком (инвестором) в срок, оговоренный договором строительного подряда. При изменении проектно-сметной документации заказчиком или требовании об изменении со стороны организаций, осуществляющих надзор за строительством в период сооружения объекта или в процессе экспертизы, утверждения или согласования документации, окончательное решение может быть принято по согласованию сторон, кроме случаев, когда будет доказана несостоятельность подобных требований.

В договоре устанавливается порядок и срок согласования дополнительной сметы в случае изменений, вносимых в техническую документацию после принятия ее в производство работ исполнителем.

Требование подрядчика о пересмотре сметы должно быть надлежащим образом мотивировано и представлено для согласования с заказчиком в письменной форме в срок, определяемый договором.

Следует отметить, что Постановлением Президента Республики Узбекистана от 08.09.2010 г. № ПП-1403 «О дополнительных мерах по совершенствованию проектирования и улучшению жилищного строительства в сельской местности» принято к сведению, что Госархитектстроём Республики Узбекистан отменены типовые проекты сельских жилых домов, не соответствующие предъявленным требованиям, разработаны и утверждены новые типовые проекты трех, четырех и пятикомнатных индивидуальных жилых домов улучшенной комфортности, обеспечивающие необходимые удобства для застройщиков, имея в виду увеличение общей площади дома и высоты комнат, строительство гаражей и надворных построек, размещение котельной в хозяйственной части двора и другие.

Судебная правоприменительная практика свидетельствует что споры, связанные со стоимостью строительства по договору строительного подряда, как правило возникают вследствие несогласованности действий заказчика и подрядчика.

Так, частное предприятие «Maxsusqurmonservis» обратилось в хозяйственный суд о взыскании 20 644 200 сум с Центральной районной больницы Паркентского района (далее ЦРБ).

Решением суда искивые требования удовлетворены в полном объеме. Дело в апелляционной инстанции не рассматривалось.

ЦРБ Паркентского района обратилась с кассационной жалобой об отмене решения суда первой инстанции.

Прокуратура Ташкентской области обратилась в Высший хозяйственный суд с кассационным протестом об отмене решения и отказе в иске.

Суд кассационной инстанции, обсудив доводы кассационного протеста и кассационной жалобы, считает решение суда первой инстанции подлежащим отмене по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела ЧП «Maxsusqirmonservis» в качестве строительной организации приняло участие в тендерных торгах, проводимых Территориальным консалтинговым центром по конкурсным торгам и ценообразованию в строительстве по городу Ташкенту и Ташкентской области.

ЧП «Maxsusqirmonservis» стало победителем данных торгов, о чем получила два письменных уведомления — уведомление за № 2 от 18.07.2005 г. на «Капитальный ремонт отделения скорой помощи ЦРБ Паркентского района Ташкентской области» с предложенной ценой — 45 341 186 сум, и уведомление за № 3 от 18.07.2005 г. на «Капитальный ремонт терапевтического корпуса ЦРБ Паркентского района Ташкентской области» с предложенной ценой — 90 634 754 сум. Общая тендерная стоимость обоих контрактов составила 135 975 940 сум.

Между ЧП «Maxsusqirmonservis» и ЦРБ на основании вышеуказанных решений конкурсной комиссии были заключены два контракта за № 3 от 25.08.2005 г. на «Капитальный ремонт отделения скорой помощи ЦРБ Паркентского района Ташкентской области» на общую сумму 45 341 186 сум и контракт за № 4 от 25.08.2005 г. на «Капитальный ремонт терапевтического корпуса ЦРБ Паркентского района Ташкентской области» на общую сумму 56 212 000 сум. Общая цена, подписанных сторонами контрактов, составила 101 553 186 сум.

ЧП «Maxsusqirmonservis» было направлено письмо в Территориальный консалтинговый центр по конкурсным торгам и ценообразованию

в строительстве по городу Ташкенту и Ташкентской области по поводу недостающей разницы в сумме 34 422 754 сум по заключенным с Заказчиком контрактам и определенной конкурсной комиссией стоимости объектов. На данное обращение ЧП «Maxsusqurmonservis» был получен ответ, что стоимость договора-контракта должна соответствовать протоколу конкурсной комиссии.

Однако Заказчик требование ЧП «Maxsusqurmonservis» о заключении контрактов в сумме, определенной конкурсной комиссией, не удовлетворил. Но и ЧП «Maxsusqurmonservis» действий по принудительному урегулированию возникших разногласий не предприняло.

Присутствующие на заседании представители ответчика пояснили суду кассационной инстанции, что капитальный ремонт двух объектов здания скорой помощи и терапевтического отделения осуществлялись за счет средств местного бюджета. В связи с тем, что у местного бюджета не было дополнительных средств, стоимость объектов определена в 101 553 186 сум. ЧП «Maxsusqurmonservis» гарантировало ремонтные работы на этих объектах произвести в пределах 95,0 млн сум, именно поэтому оно стало победителем тендерных торгов. Работы на обоих объектах выполнялись в пределах суммы 101 553 186 сум, никаких дополнительных, а тем более согласованных с Заказчиком работ подрядчик не выполнял.

В пункте 4 заключенных между сторонами контрактов за №№ 2, 3, 4 предусмотрено, что стоимость ремонтных работ является твердой и в последующем изменению не подлежит.

В уведомлениях за №№ 2, 3, направленных ЧП «Maxsusqurmonservis» Территориальным консалтинговым центром по конкурсным торгам и ценообразованию в строительстве по городу Ташкенту и Ташкентской области сделана ссылка на постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан за № 302 от 03.07.2003 г. «О мерах по совершенствованию системы конкурсных торгов в капитальном строительстве». В соответствии с частью 4 пункта 2 вышеназванного постановления изменение условий, предусмотренных договором, заключенным по результатам конкурсных торгов, независимо от наличия согласования между заказчиком и подрядчиком, считаются принятыми

только после рассмотрения и утверждения их конкурсной комиссией в установленном порядке.

Материалами дела подтверждается, что тендерная стоимость определена по двум объектам в размере 135 975 940 сум, однако цена контрактов на эти два объекта, заключенных по результатам решения конкурсной комиссии сторонами, исходя из фактических обстоятельств по делу, определена в 101 553 186 сум.

В соответствии со статьей 636 Гражданского кодекса Республики Узбекистан в договоре подряда указывается цена подлежащей выполнению работы или способы ее определения, а в соответствии с частью 1 статьи 356 Гражданского кодекса исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

Так, из вышеизложенного усматривается, что сторонами в контрактах оговорена твердая сумма, не подлежащая изменению на «Капитальный ремонт отделения скорой помощи ЦРБ Паркентского района Ташкентской области» на сумму 45 341 186 сум и на «Капитальный ремонт терапевтического корпуса ЦРБ Паркентского района Ташкентской области» на общую сумму 56 212 000 сум.

В соответствии с частью 3 статьи 356 Гражданского кодекса Республики Узбекистан изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных законодательством или договором.

Согласно части 1 статьи 55 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Узбекистан каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Однако истец ЧП «Maxsusqirmonservis» не смогло представить доказательств того, что на дополнительные виды работ стоимостью 20 644 200 сум было заключено дополнительное соглашение в установленном действующим законодательством порядке.

Более того, в соответствии с частью 8 статьи 636 Гражданского кодекса Республики Узбекистан предусматривается, что подрядчик, как правило, не вправе требовать увеличения твердой цены (твердой сметы), а заказчик — ее уменьшения, в том числе и в случае, когда в момент заключения договора подряда исключалась возможность

предусматривать полный объем подлежащей выполнению работы или необходимых для этого расходов.

Ссылка истца ЧП «Maxsusqirmonservis» на статью 671 Гражданского кодекса Республики Узбекистан также несостоятельна, так как в соответствии с частью 3 статьи 671 Гражданского кодекса Республики Узбекистан подрядчик вправе требовать в соответствии со статьей 382 настоящего Кодекса пересмотра сметы, если по независящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на десять процентов.

Из чего следует, что Подрядчик ЧП «Maxsusqirmonservis» должен был предпринять все необходимые меры с Заказчиком по внесению изменений в контракты за №№ 3 и 4.

При таких обстоятельствах суд кассационной инстанции не может согласиться с выводами суда первой инстанции о том, что ремонтные работы на двух объектах на сумму 20 644 200 сум хотя и вышли за пределы контрактных сумм, однако не вышли за пределы стоимости тендерных торгов в размере 135 975 940 сум.

Судом первой инстанции не дана надлежащая оценка имеющемуся в деле акту сверки взаиморасчетов от 30.12.2005 г., согласно которому истец признает за ответчиком сумму в размере 101 553 180 сум, из которой 95% ответчиком оплачено, неоплаченной остается 5%, т. е. 5 077 659 сум, гарантированная сумма до истечения гарантированного срока выполненных подрядчиком ремонтных работ.

При таких обстоятельствах суд кассационной инстанции считает, что судом первой инстанции при принятии решения о взыскании с ответчика в пользу ЧП «Maxsusqirmonservis» 20 644 200 сум допущено неправильное применение норм материального права. В связи с чем решение суда подлежит отмене, а исковые требования истца, как необоснованные подлежат отказу в удовлетворении.

В соответствии с изложенным кассационный протест прокуратуры Ташкентской области подлежит удовлетворению в полном объеме, а кассационная жалоба ЦРБ Паркентского района Ташкентской области — частично (см. Постановление кассационной инстанции Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан 23.02.2007 г. № 11–0610/9753).

Статья 672. Обеспечение строительства материалами и оборудованием

Обязанности по обеспечению строительства материалами, включая детали и конструкции, а также оборудованием несет подрядчик, если договором не предусмотрено, что материальное обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет заказчик.

Сторона, в обязанность которой входит обеспечение строительства, несет ответственность за обнаружившуюся невозможность использования предоставленных ею материалов (деталей, конструкций), а также оборудования без ухудшения качества выполняемых работ, если не докажет, что невозможность использования возникла по обстоятельствам, за которые отвечает другая сторона.

В случае обнаружившейся невозможности использования предоставленных заказчиком материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ и отказа заказчика от их замены подрядчик вправе отказаться от договора строительного подряда и потребовать от заказчика уплаты цены договора пропорционально выполненной части работ.

Статья 672 устанавливает обязанности по обеспечению строительства материалами и оборудованием. В соответствии с частью 1 данной статьи обязанность по обеспечению строительства материалами, в том числе деталями и конструкциями, или оборудованием несет подрядчик. Эта норма носит диспозитивный характер, и договором строительного подряда может быть предусмотрено, что обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет заказчик.

Согласно части 2 комментируемой статьи сторона, в обязанность которой входит обеспечение строительства, несет ответственность за обнаружившуюся невозможность использования предоставленных ею материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ, если не докажет, что невозможность использования возникла по обстоятельствам, за которые отвечает другая сторона.

В соответствии со статьей 643 ГК подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу при обнаружении непригодности или недоброкачества предоставленных заказчиком материала, оборудования, технической документации или переданной для переработки (обработки) вещи. Подрядчик, не предупредивший заказчика об указанных обстоятельствах либо продолживший работу, не дожидаясь истечения указанного в договоре срока, а при его отсутствии разумного срока для ответа на предупреждение или несмотря на своевременное указание заказчика о прекращении работы, не вправе при предъявлении к нему или им к заказчику соответствующих требований ссылаться на указанные обстоятельства. Если заказчик, несмотря на своевременное и обоснованное предупреждение со стороны подрядчика в разумный срок не заменит непригодные или недоброкачественные материал, оборудование, техническую документацию или переданную для переработки (обработки) вещь, не изменит указаний о способе выполнения работы или не примет других необходимых мер для устранения обстоятельств, грозящих ее годности, подрядчик вправе отказаться от исполнения договора подряда и потребовать возмещения причиненных его прекращением убытков. Таким образом, пункт 3 статьи 672 ГК следует применять с учетом требований статьи 643 ГК, и подрядчик вправе требовать не только уплаты суммы, соответствующей стоимости выполненной части работ, но и возмещения убытков, причиненных прекращением договора.

Подрядчик вправе требовать передачи ему расчетов проектной организации о потребности основных видов материалов, строительных конструкций, технологических устройств (оборудования) и энергоресурсов. На основании этих расчетов сторонами согласовываются комплекточные ведомости, способствующие обеспечению заказа и получению комплектов оборудования.

Для определения качества используемых в строительстве материалов и конструкций подрядчик обычно осуществляет входной контроль проверки качества всех поступающих на строительную площадку и используемых материалов и конструкций, составляет акты приемки и предъявляет претензии при нарушении требований по качеству.

Когда договором на заказчика возложено обеспечение материалами и оборудованием, подрядчик, обнаружив при проверке нарушения качества и комплектности поставленного, должен предложить заказчику произвести замену полученных им материалов и оборудования, принимая временно на ответственное хранение некачественные предметы поставки. Правом отказа от исполнения работ подрядчик может воспользоваться только при отказе заказчика от замены или неполучении ответа от заказчика в установленный в договоре срок. В подобной ситуации заказчик должен оплатить стоимость фактически выполненных работ по объекту (статья 643 и комментарий к ней).

Следует также иметь в виду, что согласно пункту 36 Положения о порядке организации, финансирования и кредитования строительства, осуществляемого за счет централизованных источников, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 12.09.2003 г. № 395, обязанностью подрядчика является обеспечение строительства материалами, конструкциями и изделиями, необходимыми для выполнения строительно-монтажных работ, а также всем типовым оборудованием и аппаратурой, нестандартизированным, технологическим и энергетическим оборудованием, включая специальные материалы.

Статья 673. Оплата работ

Оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, установленные законом или договором строительного подряда. При отсутствии соответствующих указаний в законе или договоре оплата выполненных подрядчиком работ производится в соответствии со статьей 638 настоящего Кодекса.

Договором строительного подряда может быть предусмотрена оплата работ единовременно и в полном объеме после приемки объекта заказчиком.

Статья 673 регламентирует общие правила оплаты выполненных подрядчиком работ по договору строительного подряда. Следовательно,

оплата работы является существенным условием строительного подряда. Смета определяет цену работы либо устанавливает механизм ее определения. Как правило, порядок оплаты определяется условиями договора, а при отсутствии такого рода условий — по правилам, предусмотренным статьей 638 ГК. По соглашению сторон оплата работ может быть произведена заказчиком после приемки результата работ, хотя такое в строительном подряде встречается довольно редко, поскольку требует от подрядчика привлечения значительных средств, связанных с приобретением материалов и оборудования, оплатой труда рабочих и служащих.

Допуская в части 1 оплату работ заказчиком в размере согласно смете, статья дает возможность производить расчеты в ходе строительства, а также после полного завершения работ по договору. Расчеты могут осуществляться по конструктивным элементам, за выполненные отдельные виды работ и услуги, по этапам и после завершения всех работ, с учетом устранения замечаний, полученных по качеству выполненных работ. Окончательный расчет производится заказчиком после выполнения всех работ по договору, включая устранение дефектов, выявленных в процессе приемки объекта, за вычетом ранее перечисленных подрядчику средств.

Диспозитивный характер данной нормы заключается в том, что при отсутствии соответствующих указаний в законе или договоре оплата работ производится в соответствии со статьей 638 настоящего кодекса. В силу данной нормы, если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненной работы или отдельных ее этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика досрочно.

Суть части 2 комментируемой статьи заключается в том, что договором строительного подряда может быть предусмотрена оплата работ одновременно и в полном объеме, после приемки объекта заказчиком.

Согласно статьи 13 Закона «Об инвестиционной деятельности» от 24.12.1998 г. № 719-І стоимость продукции (работ, услуг) в процессе инвестиционной деятельности определяется, как правило,

по результатам конкурсных (тендерных) торгов, по договорным ценам. В случаях монопольного положения субъекта инвестиционной деятельности на рынке, цены регулируются уполномоченным государственным органом в соответствии с законодательными актами.

Следует также отметить, что в случае досрочного ввода в эксплуатацию объекта и экономии средств против договорной стоимости действует Порядок вознаграждения заказчиком подрядной организации, утвержденный постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 26.03.1999 г. № 135.

В судебной практике часто встречаются споры, связанные с несвоевременной оплатой выполненных работ по договору строительного подряда.

Истец — АООТ «Автоматика» обратился с иском в Бухарский областной хозяйственный суд о взыскании с БНПЗ — 12 057 300 сумов (8 130 000 сум — основной долг и 3 907 140 сум — пеня за просрочку оплаты выполненных работ, за использование денежных средств.)

Решением от 15.10.1998 г. Бухарский областной хозяйственный суд иск удовлетворил в части основного долга 7 301 937 сум, в части пени было отказано.

Стороны по принятому решению в апелляционном порядке не обращались.

АООТ «Автоматика» подало кассационную жалобу в Высший хозяйственный суд Республики Узбекистан и просило частично изменить решение хозяйственного суда, за просрочку оплаты выполненных работ взыскать 3 907 140 сум пени.

Кассационная коллегия Высшего хозяйственного суда постановлением от 14.01.1999 г. взыскала с ответчика 3 778 664 сум пени.

Не согласившись с постановлением, БНПЗ обратился с заявлением в надзорную инстанцию Высшего хозяйственного суда и просил внести протест на постановление судебной коллегии Высшего хозяйственного суда и отменить его.

В протесте БНПЗ просит постановление кассационной коллегии изменить на основании статьи 326 Гражданского кодекса Республики

Узбекистан, взыскать пеню в размере 684 312 сум, а в остальной части отказать.

Президиум, обсудив доводы протеста, посчитал протест подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Из материалов дела усматривается, что между сторонами 30.04.1997 г. за № 5/2 был заключен договор на строительно-монтажные работы и подготовку оборудования к работе.

В соответствии с заключенным договором 1997 г. с июня по февраль 1998 г. выполнены работы на сумму 19 141 790 сум. Ответчик за выполненные работы с 08.10.1997 г. по 24.08.1998 г. произвел оплату в сумме 10 900 000 сум и имел основной долг 8 241 790 сум.

Истец отметил, что в соответствии с пунктом 13 Постановления КМ РУз от 21.07.1993 г. № 399 за выполненные работы ответчик обязан был ежемесячно производить оплату. За задержку оплаты по 14.09.1998 г. из расчета 3% в месяц всего посчитано пени в сумме 3 907 140 сум.

Судебная коллегия в постановлении от 14.01.1999 г. указала, что за просрочку оплаты выполненных строительных работ в соответствии с установленным Центральным банком Республики Узбекистан 3% рефинансирования ежемесячно — взыскать 3 778 664 сум пени.

Отношения по капитальному строительству реализуются Положением ПКМ от 21.07.1993 г. за № 369 «Организация капитального строительства на основании контрактов». В этом Положении в главе 6 «Разрешение споров, возникших на основании контрактов, и об имущественной ответственности» в пункте 7 указано, что за каждый просроченный день оплаты предусмотрено взыскание 0,04% пени.

Данное постановление отменено 03.09.1998 г., и в этот же день принято ПКМ № 375 и в пункте 52 утвержденного им Положения об организации строительства на контрактной основе предусмотрена оплата пени 0,15% за каждый день просрочки.

На основании вышеизложенных доводов требование истца подлежит удовлетворению в размере 1 306 261 сума пени.

Президиум, учитывая, что БНПЗ во исполнение постановления Кабинета Министров № 112 от 10.03.1998 г. и № 360 от 21.08.1998 г.

во время посевных и уборок урожая отпустил нефтепродукты без 15 процентов предоплаты, что им использованы денежные средства истца для своих целей, учитывая тяжелое финансовое положение и взаиморасчеты пени в соответствии с ГК Руз, статья 326, решил сократить пеню до 50% и взыскать 653 130 сум, а в остальной части пени отказал (см. Постановление Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан от 13.07.1999 г. по делу № 645/4).

Статья 674. Предоставление земельного участка для строительства

Заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок такой площади и в таком состоянии, какие указаны в договоре строительного подряда. При отсутствии в договоре таких указаний — площадь и состояние земельного участка должны обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок.

Данная статья, как императивная норма устанавливает порядок предоставления земельного участка для строительства. Предоставление земельного участка для строительства является одним из важных условий договора строительного подряда. Это обусловлено тем, что без своевременного предоставления земельного участка строительство вообще не может быть начато. При этом условие о площади и состоянии предоставляемого земельного участка и срок его передачи должно содержаться в договоре строительного подряда. Если же оно в договоре отсутствует, то площадь и состояние предоставляемого земельного участка должны обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок.

В соответствии со статьей 67 Земельного кодекса Республики Узбекистан перечень построек и сооружений, подлежащих размещению на предоставляемом в пользование земельном участке, определяется в исходных данных при представлении заявки на отвод участка. Размещение дополнительных зданий и сооружений в период

эксплуатации осуществляется после принятия дополнительного решения хокима города или района на эти работы.

Статья 37 Земельного кодекса Республики Узбекистан устанавливает, что предприятия, учреждения и организации, заинтересованные в изъятии земельных участков для строительства предприятий, зданий и сооружений, обязаны до начала проектирования предварительно согласовать с землевладельцами, землепользователями и арендаторами, а также соответственно с хокимом района, города, области либо Кабинетом Министров Республики Узбекистан место размещения объекта, примерный размер участка и условия его отвода с учетом обеспечения комплексного развития территории. Финансирование проектных работ до указанного предварительного согласования не допускается.

Постановлением Президента Республики Узбекистана от 08.09.2010 г. № ПП-1403 «О дополнительных мерах по совершенствованию проектирования и улучшению жилищного строительства в сельской местности», запрещено выделение земельных участков для массивов индивидуальной жилой застройки в сельской местности в непосредственной близости от посевных и пропашных площадей основных сельскохозяйственных культур. В связи с этим данным Постановлением Госархитектстрою Республики Узбекистан, Совету Министров Республики Каракалпакстан и хокимиятам областей, Инжиниринговой компании «Қишлоқ қурилиш инвест» при реализации мер по совершенствованию проектирования и дальнейшему развитию жилищного строительства в сельской местности поручено обеспечить: создание четкой и прозрачной системы отбора земельных массивов для строительства индивидуальных жилых домов, исходя из генеральных планов развития сельских населенных пунктов; осуществление строительства индивидуальных жилых домов на селе в строгом соответствии с утвержденными новыми типовыми проектами, предусматривающими рациональную планировку жилых помещений, учет солнечного освещения, направление ветра и других природно-климатических факторов и местных условий и особенностей; комплексную застройку сельских жилых массивов с опережающим проектированием и строительством объектов и сетей инженерно-коммунальной инфраструктуры — автомобильных дорог, водопроводных, газовых, электрических

сетей, системы телекоммуникаций; применение передовых технологий и новых конструктивных решений с использованием современных отечественных строительных материалов при строительстве жилья «под ключ», обеспечение на этой основе высокого качества и снижения стоимости возводимого жилья. Следует отметить, что следовало бы привлечь подрядные организации к участию в определении конкретного места строительства, Совместно с заказчиком подрядчик мог бы принять на себя оформление документов по отводу земельного участка для строительства, а также по отводу его в натуре. Такая форма сотрудничества в период подготовки строительства создаст необходимые гарантии для своевременного начала строительства.

Статья 675. Дополнительные обязанности заказчика в договоре строительного подряда

Заказчик обязан в случаях и в порядке, предусмотренных договором строительного подряда, передавать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги.

Кроме перечисленных в статьях 674 и 675 ГК РУз обязательств, на заказчика договором обычно возлагаются: обеспечение подрядчика на строительной площадке телефонными и телексными линиями; при сооружении, капитальном ремонте, реконструкции объекта на территории действующего предприятия — обеспечение доступа работникам строительной организации на строительную площадку в течение срока действия договора; обеспечение жильем работников (при наличии возможностей), услугами столовой, буфетов, бани, лечебных заведений (здравпунктов), а также содействие организации отдыха. В случае невозможности временно передать жилье для расселения работников строительных организаций при отдаленности мест массового расселения работников и невозможности доставки их к месту работы из-за отсутствия городского транспорта, заказчик оплачивает

согласно договору расходы по доставке рабочих к месту работы и обратно — к месту проживания. В отдельных случаях заказчик предоставляет подрядчику квалифицированный рабочий персонал.

Комментируемая статья определяет дополнительные обязанности заказчика в договоре подряда. Оговаривая в договоре дополнительные обязательства заказчика, стороны должны согласовывать порядок расчетов за такие услуги. Следовательно, по договору подряда заказчик имеет две основные обязанности, во-первых, принять результат работ, выполненных в точном соответствии с заданием заказчика, во-вторых, оплатить работу. В данной статье комментируются предусмотренные статьей 666 ГК обязанности заказчика по договору строительного подряда создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ. Согласно этой статье дополнительные обязанности можно разделить на три группы. К первой группе относятся обязанности заказчика передавать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения. Ко второй группе относятся обеспечение и транспортировка грузов в его адрес, в третью группу входят обязанности заказчика обеспечивать временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги.

Следует обратить внимание, что согласно пункту 18 Положения о порядке организации, финансирования и кредитования строительства, осуществляемого за счет централизованных источников, утвержденного постановлением КМ от 12.09.2003 г. № 395., заказчиком обеспечивается:

- выбор и отвод земельного участка, подготовка исходно-разрешительной документации и территории строительства, организация предпроектных работ, разработка, согласование, экспертиза и утверждение утверждаемой части проекта, рабочей (кроме случая строительства объекта «под ключ») и конкурсной документации;

- отбор через конкурсные торги проектировщика и подрядчика (генподрядчика);

- заключение договоров с графиками производства работ и финансирования;

- регистрация объекта строительства в органах государственного архитектурно-строительного надзора;

передача подрядчику исходно-разрешительной документации на строительство;

переселение лиц, проживающих в зданиях, подлежащих сносу, переносу или реконструкции, а также на территории строительства объекта;

финансирование, контроль за соблюдением подрядчиком принятых договорных обязательств и иных функций, оговоренных договором;

техническое сопровождение и технический надзор за строительством объекта;

приемка в установленном порядке завершенного строительством объекта в эксплуатацию;

контроль за устранением дефектов, выявленных в гарантийный период.

Заказчик выполняет иные функции в соответствии с законодательством и условиями договора.

Конкретное распределение обязанностей между заказчиком и подрядчиком, а также степень их имущественной ответственности уточняется при заключении конкретного договора подряда в соответствии с законодательством и условиями конкурсных торгов.

Статья 676. Контроль и надзор заказчика за выполнением работ по договору строительного подряда

Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

Заказчик, обнаруживший при осуществлении контроля и надзора за выполнением работ отступления от условий договора строительного подряда, которые могут ухудшить качество работ, или иные их недостатки, обязан немедленно заявить об этом подрядчику. Заказчик, не сделавший такого заявления, теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки.

Подрядчик обязан исполнять полученные в ходе строительства указания заказчика, если такие указания не противоречат условиям договора строительного подряда и не представляют собой вмешательства в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

Подрядчик, ненадлежащим образом выполнивший работы, не вправе ссылаться на то, что заказчик не осуществлял контроль и надзор за их выполнением, кроме случаев, когда обязанность осуществлять такой контроль и надзор возложена на заказчика законодательством.

Контроль и надзор заказчика за выполнением работ имеет важное значение для своевременного исполнения договора строительного подряда. Это является одним из наиболее важных прав и функций заказчика в процессе строительства. Его цель — оперативное реагирование на меняющуюся ситуацию в процессе производства строительных работ, которое позволяет совместно с подрядчиком вносить необходимые изменения в рабочую документацию. Технический надзор осуществляется заказчиком в течение всего периода строительства.

Часть 1 данной статьи предоставляет право заказчику осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

В ходе осуществления этого права в случае обнаружения недостатков возникают определенные правовые последствия. В частности, заказчик, обнаруживший при осуществлении контроля и надзора за выполнением работ отступления от условий договора строительного подряда, которые могут ухудшить качество работ, или иные недостатки, обязан немедленно заявить об этом подрядчику. Здесь необходимо отметить, что заказчик, не сделавший такого заявления, теряет право в дальнейшем ссылаться на обнаруженные им недостатки.

В соответствии с частью 3 комментируемой статьи подрядчик обязан исполнять полученные в ходе строительства указания заказчика, если такие указания не противоречат условиям договора строительного подряда

и не представляют собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

Часть 4 данной статьи указывает, что Подрядчик, ненадлежащим образом выполнивший работы, не вправе ссылаться на то, что заказчик не осуществлял контроль и надзор за их выполнением, кроме случаев, когда обязанность осуществлять такой контроль и надзор возложена на заказчика законодательством.

Следует отметить, что в силу принципа свободы договора (статья 1, 354 ГК) обязанность осуществлять контроль и надзор за выполнением работ может быть возложена на заказчика не только законом, но и договором, причем стороны вправе предусмотреть в договоре также и иные последствия нарушения заказчиком этой обязанности.

Статья 677. Сотрудничество сторон в договоре строительного подряда

Если при выполнении строительства и связанных с ним работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению договора строительного подряда, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее меры для устранения таких препятствий. Сторона, не исполнившая этой обязанности, утрачивает право на возмещение убытков, причиненных тем, что соответствующие препятствия не были устранены.

Расходы стороны, связанные с исполнением обязанностей, указанных в части первой настоящей статьи, подлежат возмещению другой стороной, когда это предусмотрено договором строительного подряда.

Данная норма предусматривает сотрудничество сторон в договоре строительного подряда. Следовательно, сотрудничество сторон является одним из важных принципов исполнения обязательства. Хотя содействие и сотрудничество разные понятия, но они взаимосвязаны друг с другом.

Реализация договора строительного подряда порождает большое количество отношений как между заказчиком и подрядчиком, так

и между сторонами договора и третьими лицами. Эти отношения регулируются помимо норм гражданского права нормами административного, природоохранного, земельного и других отраслей права. В качестве субъектов таких правоотношений выступают государственные надзорные и разрешительные органы, органы местного самоуправления. Их деятельность может создавать препятствия к надлежащему выполнению договора подряда. Кроме того, препятствиями могут являться обстоятельства природного характера, которые оказывают значительное влияние на надлежащее выполнение подрядного договора. Каждая из сторон, обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий.

В силу части 1 статьи 645 ГК заказчик обязан в случаях, в объеме и в порядке предусмотренных в договоре подряда, оказывать подрядчику содействие в выполнении работы (см. комментарий к статье 645 ГК).

Согласно части 1 комментируемой статьи, если при выполнении строительства и связанных с ним работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению договора строительного подряда, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий. Сторона, не исполнившая этой обязанности, утрачивает право на возмещение убытков, причиненных тем, что соответствующие препятствия не были устранены. Следует учесть и то, что расходы, связанные с исполнением обязанностей, указанных в части 1 комментируемой статьи подлежат возмещению другой стороной в случаях, когда это предусмотрено договором строительного подряда.

Статья 678. Обязанности подрядчика по охране окружающей среды и безопасности ведения строительных работ

Подрядчик обязан при осуществлении строительства и связанных с ним работ соблюдать требования законодательства об охране окружающей среды и безопасности ведения строительных работ и несет ответственность перед третьими лицами за нарушение этих требований.

Подрядчик не вправе использовать в ходе осуществления работ материалы (детали, конструкции) и оборудование, предоставленные заказчиком, или выполнять его указания, если это может привести к нарушению обязательных для сторон требований об охране окружающей среды и безопасности ведения строительных работ.

Комментируемая статья устанавливает обязанности подрядчика по охране окружающей среды и безопасности ведения строительных работ. Нормы данной статьи условно можно разделить на две группы: обязанность подрядчика по охране окружающей среды; обязанность подрядчика по обеспечению безопасности строительных работ.

Обязанность охраны окружающей среды связана с осуществлением специальных действий — природоохранных мероприятий либо с воздержанием от таких действий, которые наносят или могут нанести непоправимый урон окружающей среде. Действия подрядчика должны быть направлены на предупреждение необратимых изменений состояния природы или окружающей среды как единого комплекса, на поддержание и восстановление благоприятного состояния окружающей среды. Подрядчик обязан строго соблюдать требования природоохранного законодательства.

Часть 2 комментируемой статьи запрещает подрядчику использовать в ходе осуществления работ материалы, оборудование, предоставленные заказчиком, или выполнять его указания, если это может привести к нарушению обязательных для сторон требований к охране окружающей среды и безопасности строительных работ.

Следует отметить, что конкретные требования к охране окружающей среды и безопасности строительных работ содержатся в целом ряде законов и иных правовых актов. К таким нормативным актам, прежде всего относится Закон Республики Узбекистан от 29.12.1992 г. № 754-П «Об охране природы», Закон Республики Узбекистан от 20.08.1999 г. № 826-1 «О безопасности гидротехнических сооружений», Закон Республики Узбекистан от 25.05.2000 г. № 73-11 «Об экологической экспертизе», Закон Республики Узбекистан от 15.12.2000 г. № 173-11 «Об ответственности юридических лиц за правонарушения в области строительства», СНиП, различных стандартах, положениях, правилах и т. п.

В соответствии со статьей 41 Закона «Об охране природы» при размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, расширении и техническом перевооружении, эксплуатации и ликвидации предприятий, сооружений и других объектов должны выполняться требования экологической безопасности, предусматриваться мероприятия по охране природы.

Предприятия, организации, учреждения, отдельные лица обязаны внедрять безотходные и малоотходные технологии, сокращать образование отходов, производить их обезвреживание, переработку, соблюдать правила их сортировки, складирования, захоронения и утилизации.

Решения о развитии и размещении крупных народнохозяйственных объектов, деятельность которых может оказать существенное вредное экологическое воздействие на окружающую природную среду, принимаются Кабинетом Министров Республики Узбекистан на основе заключения государственной экологической экспертизы. Вместе с этим в статье 10 Закона «О безопасности гидротехнических сооружений» указано, что на стадиях проектирования, строительства, ввода в эксплуатацию, эксплуатации, вывода из эксплуатации гидротехнического сооружения, а также после его реконструкции, капитального ремонта, восстановления либо консервации эксплуатирующая организация составляет декларацию безопасности гидротехнического сооружения. Порядок составления декларации устанавливает Кабинет Министров Республики Узбекистан.

Согласно статьи 6 Закона «Об ответственности юридических лиц за правонарушения в области строительства» нарушение требований государственных стандартов, строительных норм и правил, технических условий при производстве строительных материалов, конструкций и изделий — влечет наложение штрафа в размере пятидесяти процентов стоимости реализованной продукции. Ввод в эксплуатацию объектов, не отвечающих экологическим требованиям, запрещается.

В соответствии со статьей 999 ГК строительная и иная связанная с ней деятельность признается источником повышенной опасности, и, соответственно, подрядчик, как владелец источника повышенной опасности, обязан возместить вред, причиненный источником повышенной

опасности, если не докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или умысла потерпевшего.

Согласно статьи 80 Земельного кодекса Республики Узбекистан экологические требования к размещению, проектированию, строительству и эксплуатации объектов, строений и сооружений устанавливаются законодательством об охране природы. При размещении, проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию новых и реконструируемых объектов, строений и сооружений, а также внедрении новых технологий, отрицательно влияющих на состояние земель, предусматриваются и осуществляются мероприятия по охране земель. Оценка негативного воздействия вводимого объекта или внедряемой технологии на состояние земель и эффективности предусмотренных мероприятий по использованию и охране земель проводится на основе экологической экспертизы. Ввод в эксплуатацию объектов и применение технологий, не обеспеченных мерами защиты земель от деградации или нарушения и положительным заключением экологической экспертизы, запрещается. Размещение объектов, влияющих на состояние земель, согласовывается с землеустроительными, природоохранными и другими органами в порядке, определяемом законодательством.

Статья 679. Обязанности заказчика при консервации строительства

Если по не зависящим от сторон причинам работы по договору строительного подряда приостановлены и объект строительства законсервирован, заказчик обязан оплатить подрядчику в полном объеме выполненные до момента консервации работы, а также возместить расходы, вызванные необходимостью прекращения работ и консервацией строительства.

Комментируемая статья устанавливает обязанности заказчика при консервации строительства.

Основанием применения положений статьи 679 ГК РУз является приостановка работ и консервация (лат. *conservatio* временная приостановка

какого-либо процесса, деятельности и т. п. например, строительства) строительства при наличии обстоятельств непреодолимой силы, т. е. таких обстоятельств чрезвычайного характера, возникших после заключения договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. При этом необходимо установление причинно-следственной связи между событиями чрезвычайного характера и невозможностью выполнения подрядных работ по договору.

Консервация объекта строительства может вызываться также решениями компетентных государственных органов, например, при нарушении требований экологической безопасности, по другим причинам, в том числе — вследствие отсутствия финансирования. Следует отметить, что если по не зависящим от сторон причинам работы по договору строительного подряда приостановлены и объект строительства законсервирован, заказчик обязан оплатить подрядчику в полном объеме выполненные до момента консервации работы, а также возместить расходы, вызванные необходимостью прекращения работ и консервацией строительства.

Сторона, ссылающаяся на обстоятельство непреодолимой силы, обязана доказать, что невозможность выполнения работ явилась результатом препятствия, находящегося вне ее контроля, что от нее нельзя было разумно ожидать, что при заключении договора будет принята в расчет возможность производства работ при наличии препятствия. Таким препятствием может быть препятствие, являющееся следствием действия природных стихий, широкомасштабных военных действий, издания государственными органами актов общего характера.

В договоре строительного подряда предусматривается порядок прекращения договора в случаях консервации: письменное уведомление о консервации, порядок расчетов за выполненные работы, составление соответствующего акта. Как правило, при консервации осуществляется сдача и приемка выполненной части работы (статья 680 и комментарий к ней).

Следует учесть, что порядок консервации и расконсервации неиспользуемых основных средств и объектов незавершенного строительства, а также списания затрат по прекращенному строительству

на территории Республики Узбекистан определен Положением о порядке консервации неиспользуемых основных средств и объектов незавершенного строительства, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 16.09.2003 г. № 401.

Статья 680. Сдача и приемка работ

Заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче выполненного по договору строительного подряда результата работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ, обязан немедленно приступить к его приемке.

Заказчик организует и осуществляет приемку результата работ за свой счет, если иное не предусмотрено договором строительного подряда. В предусмотренных законодательством случаях в приемке результата работ должны участвовать представители государственных органов и органов самоуправления граждан.

Заказчик, предварительно принявший отдельные этапы работ, несет риск их гибели или повреждения не по вине подрядчика, в том числе и в случаях, когда договором строительного подряда предусмотрено выполнение работ за риск подрядчика.

Сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляется актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной.

Односторонний акт сдачи или приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными.

В случаях, когда это предусмотрено законом или договором строительного подряда либо вытекает из характера работы, выполняемой по договору, приемке результата работы должны предшествовать предварительные испытания. В этих случаях приемка работы может осуществляться только при положительном результате предварительных испытаний.

Заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность

использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком, заказчиком или третьим лицом.

Статья 680 детально регламентирует сдачу и приемку работ. Часть 1 данной статьи закрепляет правило о том, что заказчик, получивший сообщения подрядчика о готовности к сдаче результата работ (этапа работ) обязан немедленно приступить к его приемке. Приемка работ обычно осуществляется за счет заказчика, однако, в силу диспозитивного характера части 2 комментируемой статьи в договоре может быть предусмотрено и иное распределение затрат на приемку.

Следует отметить, что заказчик организует и осуществляет приемку результата работ за свой счет, если иное не предусмотрено договором строительного подряда. В предусмотренных законодательством случаях в приемке результата работ должны участвовать представители государственных органов и органов местного самоуправления.

Часть 4 данной статьи предусматривает, что сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной.

Одной из важных норм комментируемой статьи является то, что односторонний акт сдачи или приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными.

После выполнения сторонами их обязательств по договору осуществляется приемка законченного строительством объекта в порядке, установленном законодательством и договором. В договоре определяют срок сдачи и приемки работ, их этапов и очередей, порядок передачи комплекта исполнительных документов. В договоре стороны могут согласовать отдельные стадии приемки (готовность строительно-монтажных работ, оборудования после индивидуальных испытаний, пуско-наладочных работ и др.); определять обязательства сторон об обеспечении надлежащих условий для проведения приемки-сдачи работ, испытаний оборудования. Если приемо-сдаточные испытания

требуют координации участников или присутствия представителей изготовителей технологического оборудования, подрядчик представляет программу испытаний.

В договоре стороны согласовывают порядок приемки-сдачи отдельных видов, этапов работ или технологических комплексов, обычно оговаривая обязанности по обеспечению сырьем, обслуживающим персоналом в процессе приемки-сдачи, а также порядок перехода права пользования и распоряжения (или охраны) переданной частью объекта (котельной, компрессорной, насосной, подъездными путями, подземным стационарным оборудованием и др.).

Заказчик несет риск последствий гибели или повреждения принятых от подрядчика согласно договору результатов работы (части работ по сооружению объекта) только в случае, если им подписан надлежаще оформленный акт промежуточной приемки.

С момента приемки объекта по акту заказчиком он переходит в его владение и распоряжение. Заказчик принимает на себя риск возможного разрушения или повреждения принятого объекта. Однако подрядчик после оформления акта приемки, а в необходимых случаях — после утверждения акта в установленном порядке, не освобождается от исполнения договорных обязательств, которые не были им надлежащим образом исполнены.

Последняя часть данной статьи определяет права заказчика по приемке результата работы. В частности, заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком.

Статья 681. Ответственность подрядчика за качество работ

Подрядчик несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных договором строительного подряда, техническим проектом и обязательными для сторон строительными нормами и правилами, а также за недостижение указанных в проектно-сметной документации показателей

объекта строительства, в том числе таких, как производственная мощность предприятия.

При реконструкции (обновлении, перестройке, реставрации и т. п.) здания или сооружения на подрядчика возлагается ответственность за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения или его части.

Подрядчик не несет ответственности за допущенные им без согласия заказчика мелкие отступления от проектной документации, не затрагивающие существенных интересов заказчика, если докажет, что они не повлияли на качество строительства.

Комментируемая статья устанавливает ответственность подрядчика за качество работ, подчеркивая значение качественных показателей в строительстве. Имеется в виду ответственность за выполнение работ с отступлением от проекта, принятого к производству, сметы, а также строительных норм и правил (СНиП на каждый вид работ), действующих на момент выполнения отдельных видов работ.

Нарушение условия договора строительного подряда вообще, качества работ в частности рассматривается как форма противоправного поведения.

Следовательно, качество работы является одним из существенных условий договора строительного подряда. Поэтому в данной статье предусматривается ответственность подрядчика за качество работ. Во-первых, подрядчик несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных договором строительного подряда, техническими проектами и обязательными для сторон строительными нормами и правилами; во-вторых, он несет также ответственность перед заказчиком за не достижение указанных в проектно-сметной документации показателей объекта строительства, в том числе таких, как производственная мощность предприятия.

Все отступления подрядчика от требований, предусмотренных в технической документации, можно разделить на две группы: существенные отступления и мелкие отступления. Под существенными отступлениями понимаются прежде всего отступления от технической документации, повлекшие за собой снижение качества работы.

Поскольку понятию качества работы свойственны некоторые оценочные характеристики, то законодатель включил в число существенных недостатков такие перечисленные в статье 681 ГК РУз недостатки, которые носят объективный характер и при необходимости могут быть установлены органами строительной экспертизы.

Часть 2 комментируемой статьи устанавливает, что при реконструкции (обновлении, перестройке, реставрации и т. п.) здания или сооружения на подрядчика возлагается ответственность за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения или его части. В данной статье предусмотрены случаи, когда подрядчик не несет ответственность. В частности, часть 3 комментируемой статьи предусматривает, что подрядчик не несет ответственности за допущенные им без согласия заказчика мелкие отступления от технической документации, если докажет, что они не повлияли на качество объекта строительства.

Здесь также необходимо обратить внимание на статью 650 ГК предусматривающую ответственность подрядчика за ненадлежащее качество работы.

Статья 90 Земельного кодекса Республики Узбекистан предусматривает, что ответственность, установленную законом, несут также лица, виновные в размещении, строительства, проектировании, вводе в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состояние земель.

Также статьи 5–7 Закона «Об ответственности юридических лиц за правонарушения в области строительства» устанавливают ответственность за нарушение требований нормативных актов в области строительства и нарушение установленного порядка строительства объектов и приемки их в эксплуатацию.

На практике хозяйственные суды часто рассматривают споры, связанные с качеством работ по договору строительного подряда. В частности Государственный налоговый комитет Республики Узбекистан (далее ГНК РУз) обратился в хозяйственный суд г. Ташкента к ИКСЕЗ хокимията г. Ташкента (далее ИКСЕЗ) о взыскании суммы ущерба 70 428 840 сум.

Решением суда первой инстанции иск удовлетворен полностью. Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда оставлено без изменений.

Не согласившись с судебными актами ИКСЕЗ хокимията г. Ташкента подало кассационную жалобу на предмет отмены, с принятием нового решения об отказе в иске либо направлении дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Судебная коллегия, обсудив доводы кассационной жалобы, изучив материалы дела, считает решение и постановление подлежащими оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, 02.03.2004 г. между ГНК РУз и ИКСЕЗ был заключен договор за № 12/2004п, согласно которому Поверенный (ИКСЕЗ) обязался по поручению Доверителя (ГНК) осуществлять функции заказчика по объекту «Реконструкция лечебно-оздоровительного комплекса ГНК РУз в г.Ташкенте».

В том числе, ИКСЕЗ обязался выступить заказчиком, включая функции по комплектации оборудованием и инвентарем, по выполнению пуско-наладочных работ в соответствии с проектом и действующими нормативными документами в области капитального строительства, осуществить строительство объекта на условиях параллельного проектирования по объекту путем привлечения на договорной основе генподрядной организации АО «Туронмарказкурилиши», осуществлять функции технического надзора в соответствии со строительными нормами и правилами.

Согласно пункта 4.3 договора ИКСЕЗ несет ответственность перед ГНК за приемку в эксплуатацию объектов, построенных с нарушением требований нормативных документов и отклонениями от решений проектной документации.

Согласно пункта 4.4 договора кроме предусмотренных настоящим договором санкций за невыполнение обязательств по договору стороны, нарушившая договор, возмещает другой стороне фактические убытки в сумме не покрытой неустойкой (штрафом, пеней), выразившихся в произведенной стороной расходах, в утрате или повреждении его имущества в соответствии с предоставленными документами и условиями настоящего договора.

После приемки законченного строительством объекта в эксплуатацию, междуоснов-ным зданием и козырьком главного входа (блок А) появилась вертикальная трещина в размере 4–5 см и козырек (лестница) здания отделился от основного здания.

Согласно заключению экспертизы ОАО «Ташипрогор», строительно-монтажные работы выполнены с нарушением требований нормативных документов и с отклонением от проектной документации, и заказчику рекомендуется демонтировать часть козырька до лестницы спуска и построить ее заново.

Согласно экспертному заключению за № К-1122 от 19.01.2009 г., предоставленному со стороны Ташкентского городского управления госэкспертизы, расходы, необходимые для проведения строительства в соответствии с проектной документацией, рекомендованы в размере 70 428 840 сум с НДС.

Посчитав, что истцу нанесен ущерб в связи с ненадлежащим исполнением со стороны ответчика договорных обязательств, истец обратился в хозяйственный суд с иском о взыскании с ответчика 70 428 840 сум.

Согласно статьи 324 Гражданского кодекса Республики Узбекистан должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Если иное не предусмотрено законодательством или договором, при определении убытков принимаются во внимание цены, существовавшие в том месте, где обязательство должно было быть исполнено, в день добровольного удовлетворения должником требования кредитора, а если требование добровольно удовлетворено не было, — в день предъявления иска. Исходя из обстоятельств, суд может удовлетворить требование о возмещении убытков, принимая во внимание цены, существующие в день вынесения решения.

В данном случае наличие вины ответчика в возникновении у истца убытков, равно как и размер убытков подтвержден заключениями экспертизы ОАО «Ташипрогор» и Ташкентского городского управления госэкспертизы.

По ходатайству ответчика судом производство по делу было приостановлено и назначена судебная экспертиза, проведение

которой было поручено (кандидатура представлена ответчиком) НПП «Сейсмостойкое строительство», согласно заключению экспертизы от 29.04.2009 г. подтверждена обоснованность ранее представленных экспертных заключений, в силу чего суд первой инстанции обоснованно пришел к выводу о том, что заявленные требования являются обоснованными и подлежащими удовлетворению.

При таких обстоятельствах, решение и постановление подлежит оставлению без изменения, кассационная жалоба без удовлетворения с отнесением судебных расходов на ответчика (см. Постановление Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан № 10–0917/774 от 05.10.2009 г.)

Статья 682. Гарантии качества в договоре строительного подряда

Подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует достижение объектом строительства указанных в проектно-сметной документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором на протяжении гарантийного срока. Гарантийный срок составляет десять лет со дня принятия объекта заказчиком, если иной гарантийный срок не предусмотрен законом или договором.

Подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они возникли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

Течение гарантийного срока прерывается на все время, на протяжении которого объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает подрядчик.

При обнаружении в течение гарантийного срока недостатков, указанных в частях первой и второй статьи 681 настоящего

Кодекса, заказчик должен заявить о них подрядчику в разумный срок по их обнаружении.

Статья 682 устанавливает наиболее общие правила относительно гарантии качества в договоре строительного подряда. Диспозитивность характера части 1 комментируемой статьи заключается в том, что подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока. Гарантийный срок составляет десять лет со дня принятия объекта заказчиком, если иной гарантийный срок не предусмотрен законом или договором.

Часть 2 комментируемой статьи носит императивный характер. Суть данной императивной нормы такова, что подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

Показатели объекта и возможность его эксплуатации согласно требованиям технической документации определяются заказчиком в период проведения эксплуатационных гарантийных испытаний (гарантийной эксплуатации) до приемки объекта заказчиком. Гарантийный срок начинает течь с момента приемки объекта. В течение этого срока подрядчик гарантирует соответствие параметров объекта заданным и возможность его эксплуатации. Если в течение гарантийного срока выявится, что отдельные виды работ или объект в целом при условии нормальной эксплуатации заказчиком имеют недостатки, которые являются следствием ненадлежащего выполнения подрядчиком своих обязанностей по договору подряда, то заказчик вправе в разумный срок с момента обнаружения такого недостатка заявить требование подрядчику об его устранении. Под нормальной эксплуатацией

объекта заказчиком понимается эксплуатация объекта по его назначению при условии надлежащего содержания и обслуживания объекта согласно инструкции по эксплуатации, а при ее отсутствии — согласно обычным требованиям, предъявляемым к содержанию и обслуживанию подобных объектов

Следует отметить, что согласно части 3 данной статьи течение гарантийного срока прерывается на все время, на протяжении которого объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает подрядчик. При обнаружении в течение гарантийного срока недостатков на заказчика возлагается обязанность заявить о них подрядчику в разумный срок, по их обнаружении.

Статья 683. Устранение недостатков за счет заказчика

Договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность подрядчика устранить по требованию заказчика и за счет заказчика недостатки, за которые подрядчик не несет ответственности.

Подрядчик вправе отказаться от выполнения обязанности, указанной в части первой настоящей статьи в случаях, когда устранение недостатков не связано непосредственно с предметом договора строительного подряда либо не может быть выполнено подрядчиком по не зависящим от него причинам.

В процессе выполнения работ в силу каких-либо обстоятельств может возникнуть необходимость выполнения дополнительных работ в связи с выявленными недостатками, за которые подрядчик не несет ответственности. Эти недостатки могут являться следствием действия природных стихий, действий третьих лиц, недостатков в проектной документации и т. д. В этом случае подрядчик имеет право требовать от заказчика оплаты дополнительно выполненных им работ.

В соответствии с частью 1 данной статьи стороны могут согласовать дополнительную к договору обязанность подрядчика. Обычно это имеет место при необходимости выполнить требования в связи с изменением отдельных правил по технике безопасности, противопожарных

правил, строительных норм на отдельные виды работ. Стороны, включая в договор такие условия, могут установить порядок согласования оплаты работ, срок их выполнения. Смысл части 1 указанной статьи заключается в том, что договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность подрядчика устранять по требованию заказчика и за его счет недостатки, за которые подрядчик не несет ответственности. Отказ от этой обязанности возможен в случаях, когда устранение недостатков не связано непосредственно с предметом договора либо не может быть осуществлено подрядчиком по независящим от него причинам.

Статья 684. Ипотека земельного участка

Наряду с правом удержания в случаях, предусмотренных договором строительного подряда, исполнение любых обязательств заказчика по договору, включая оплату выполненных работ, может быть обеспечено также ипотекой земельного участка, на котором осуществляется строительство или связанные с ним работы.

Целью комментируемой статьи является определение порядка, в соответствии с которым наряду с правом удержания в случаях, предусмотренных договором строительного подряда, исполнение любых обязательств заказчика по договору, включая оплату выполненных работ, может быть обеспечено также ипотекой земельного участка, на котором осуществляется строительство или связанные с ним работы.

Данная норма регламентирует ипотеку земельного участка. Ипотека вообще, и ипотека земельного участка в частности детально регламентирована в Законе Республики Узбекистан от 04.10.2006 г. № ЗРУ-58 «Об ипотеке». Согласно статьи 6 данного закона предметом ипотеки может быть недвижимое имущество, в том числе, здания, сооружения, квартиры в многоэтажных домах, предприятия, иные имущественные комплексы, объекты торговли и сферы обслуживания, а также жилые помещения вместе с земельными участками, на которых они размещены, находящиеся в собственности юридических и физических лиц, другое имущество, отнесенное законом к недвижимости

и права на которое зарегистрировано в установленном законодательством порядке.

Правила об ипотеке применяются также к залогу объекта незавершенного строительства, возводимого на земельном участке в соответствии с требованиями законодательства.

Статья 54 Закона «Об ипотеке» предусматривает, что предметом залога могут быть право аренды земельного участка, в том числе для ведения фермерского хозяйства, право пожизненного наследуемого владения земельным участком для индивидуального жилищного строительства или ведения дехканского хозяйства и другие права в соответствии с законодательством. Арендатор вправе передавать свои арендные права на земельный участок в залог без согласия арендодателя только в случаях, когда это предусмотрено договором аренды. Кроме того согласно статье 55 данного Закона если предметом залога является право на земельный участок, на котором находится здание или сооружение, принадлежащее не ипотекодателю, а другому лицу, при обращении ипотекодержателем взыскания на право на этот участок и его реализации к приобретателю переходят права и обязанности, которые в отношении этого лица имел ипотекодатель как обладатель права на земельный участок.

Статья 685. Правовое регулирование строительного подряда

Отношения по договору строительного подряда регулируются настоящим Кодексом, а также законодательством о строительном подряде.

Комментируемая статья предусматривает отсылочную норму. Отсылочный характер данной нормы позволяет нам раскрыть сущность нормативно-правовых актов в области строительства. Прежде всего следует отметить, что отношения по договору строительного подряда регламентируются Гражданским кодексом Республики Узбекистан. Кроме того, они регламентируются многочисленными нормативно-правовыми актами:

во-первых, кодексами и законами, в частности, Гражданским кодексом, Градостроительным кодексом, Кодексом Республики Узбекистан

об административной ответственности, Налоговым кодексом Республики Узбекистан, законами «Об охране природы», «О стандартизации», «Об изобретениях, полезных моделях и промышленных образцах», «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках», «Об иностранных инвестициях», «О договорно-правовой базе деятельности хозяйствующих субъектов», «Об инвестиционной деятельности», «О безопасности гидротехнических сооружений», «Об ответственности юридических лиц за правонарушения в области строительства», «Об авторском праве и смежных правах», «О техническом регулировании» и т. п.;

во-вторых, Указами Президента Республики Узбекистан «О создании Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству (Госархитектстрой)» (№ УП-638 от 05.08.1993 г.), «О мерах по упорядочению организации капитального строительства» (№ УП-1875 от 28.10.1997 г.), «О мерах по дальнейшему совершенствованию архитектуры и градостроительства в Республике Узбекистан» (№ УП-2595 от 26.04.2000 г.), «Об основных направлениях дальнейшего углубления экономических реформ в капитальном строительстве» (№ УП-3240 от 06.05.2003 г.), «О совершенствовании системы управления строительством и эксплуатацией автомобильных дорог общего пользования» (№ УП-3292 от 19.08.2003 г.);

в-третьих, постановлениями Президента Республики Узбекистан «О дальнейшем развитии жилищного строительства и рынка жилья» (№ ПП-10 от 16.02.2005 г.), «О дополнительных мерах по стимулированию расширения подрядных работ по реконструкции и ремонту жилищного фонда на условиях «под ключ»» (№ ПП-1051 от 29.01.2009 г.), «О дополнительных мерах по расширению масштабов строительства жилья в сельской местности» (№ ПП-1167 от 03.08.2009 г.), «О дополнительных мерах по расширению индивидуального жилищного строительства в сельской местности на основе типовых проектов» (№ ПП-1354 от 17.06.2010 г.);

в-четвертых, постановлениями Кабинета Министров Республики Узбекистан «Об утверждении Правил организации работ по благоустройству населенных пунктов с учетом современных архитектурно-градостроительных требований» (от 09.03.2009 г. № 59), «О мерах

по дальнейшему совершенствованию порядка лицензирования деятельности по разработке архитектурно-градостроительной документации» (от 30.04.2009 г. № 126), «О мерах по введению упрощенного порядка оформления разрешений на осуществление индивидуального жилищного строительства (реконструкции), согласования проектов в уполномоченных органах по принципу «одно окно» (от 30.04.2009 г. № 127), «О мерах по организации строительства жилья в сельской местности на основании типовых проектов с участием инжиниринговой компании «Кишлок курилиш инвест» (от 26.10.2009 г. № 280), «Об основных параметрах строительства индивидуального жилья в сельской местности на 2010 год» (от 12.03.2010 г. № 44) и т. д.

в-пятых, ведомственными нормативно-правовыми актами: Положение о порядке финансирования и кредитования строительства и реконструкции жилья для широких слоев населения, в том числе молодых семей (рег. № 1727 от 12.09.2007 г.), Положение о порядке проведения экспертизы конкурсной документации на строительство, реконструкцию, техническое перевооружение, проектирование, закупку материалов, конструкций и оборудования для объектов строительства Госархитектстроем Республики Узбекистан (рег. № 1757 от 09.01.2008 г.), Положение о порядке расчетов подрядных организаций с компанией «Трансйулкурулиш» за выполненные механизированные работы (рег. № 1797 от 22.04.2008 г.), Положение о порядке выдачи ипотечных кредитов для покупки построенного или реконструированного жилья для широких слоев населения, в том числе молодых семей (рег. № 1835 от 12.07.2008 г.), Положение о порядке определения стоимости проектно-изыскательских работ (рег. № 1879 от 09.12.2008 г.) и т. д.

В соответствии со статьей 2 Закона Республики Узбекистан от 15.12.2000 г. № 173-II «Об ответственности юридических лиц за правонарушения в области строительства» правонарушением в области строительства признается нарушение генеральных планов, проектов планировки и застройки населенных пунктов, зданий и сооружений, несоблюдение юридическими лицами требований государственных стандартов, строительных норм и правил, технических условий, других нормативных актов в сфере проектирования и строительства,

а также производства строительных материалов, влекущее снижение и потерю прочности, устойчивости, надежности зданий, строений, сооружений, их частей или отдельных конструктивных элементов, прочностных параметров, производимых строительных материалов, конструкций и изделий, а также действие, нарушающее установленный порядок строительства объектов и приемки их в эксплуатацию.

Согласно статьи 3 данного Закона юридические лица, осуществляющие на территории Республики Узбекистан проектные, строительно-монтажные работы, производящие строительные материалы, конструкции и изделия, являющиеся заказчиками в строительстве или совмещающие функции заказчика и подрядчика, за правонарушения в области строительства подвергаются штрафу, налагаемому в установленном порядке.

§ 4. ПОДРЯД НА ПРОЕКТНЫЕ И ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

Статья 686. Договор подряда на проектные и изыскательские работы

По договору подряда на проектные и изыскательские работы подрядчик (проектировщик, изыскатель) в установленные сроки обязуется по заданию заказчика разработать проектно-сметную документацию и (или) выполнить изыскательские работы, а заказчик обязуется их принять и оплатить.

Если иное не предусмотрено законом или договором, риск случайной невозможности исполнения договора на проектные и изыскательские работы лежит на заказчике.

Статья 686 дает нормативное определение договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ. В статье оговорено что, если иное не предусмотрено законом или договором, риск случайной невозможности исполнения договора на проектные и изыскательские работы лежит на заказчике.

В договоре на проектирование подрядчик (проектировщик, изыскатель) в установленные сроки обязуется по заданию заказчика разработать проектно-сметную документацию и (или) выполнить изыскательские работы, а заказчик обязуется их принять и оплатить.

Особенности такого договора обусловлены, прежде всего, специфическим предметом договора. Договор на выполнение проектных и изыскательских работ отнесен к отдельным видам подряда, положения, предусмотренные § 1 «Общие положения о подряде» главы 37 ГК «Подряд», применяются к рассматриваемому договору, если иное не установлено правилами § 4 главы 37. Следует отметить, что проект, смета и сопутствующие инженерные изыскания — прежде всего, предпосылка строительства, определенный норматив, содержащий требования технического, технологического и экономического характера и позволяющий дать качественную характеристику строительного объекта. Нормативно-техническая документация в строительстве является товарной продукцией и предметом подрядных договоров. Проектирование может также выполняться гражданами, имеющими статус предпринимателя и соответствующую лицензию.

В соответствии со статьей 18 Закона об инвестиционной деятельности инвестиционные проекты, осуществляемые в приоритетных направлениях социально-экономического развития, включаются в Инвестиционную программу Республики Узбекистан, которая утверждается Кабинетом Министров Республики Узбекистан. Согласно статьи 19 данного закона инвестиционные проекты, финансируемые за счет бюджетных и внебюджетных средств, а также с привлечением иностранных инвестиций под гарантию Правительства Республики Узбекистан, подлежат обязательной экспертизе. Порядок проведения экспертизы устанавливается Кабинетом Министров Республики Узбекистан. Инвестиционные проекты, финансируемые за счет других источников, подлежат государственной экспертизе в части выполнения санитарно-гигиенических, радиационных, экологических, архитектурно-градостроительных и иных требований в порядке, установленном законодательством. Инвестиционные проекты малого предпринимательства, финансируемые за счет кредитных ресурсов банков, подлежат экспертизе коммерческим банком о целесообразности осуществления данного инвестиционного проекта.

Инвестиционные проекты, реализуемые в рамках международных договоров Республики Узбекистан, подлежат экспертизе в порядке, предусмотренном этими договорами.

Проектно-сметная документация входит в состав инвестиционного проекта, содержащего обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений.

Основным проектным документом на строительство объекта является, как правило, технико-экономическое обоснование (проект) строительства объекта (ТЭО), на основании которого разрабатывается рабочая документация.

В соответствии со статьей 3 Градостроительного кодекса Республики Узбекистан от 14.04.2002 г. № 353-П градостроительные нормы и правила являются основой градостроительства и обязательны для исполнения государственными органами, органами самоуправления граждан, юридическими и физическими лицами, осуществляющими градостроительную деятельность. Градостроительные нормы и правила разрабатываются и утверждаются специально установленными государственными органами в области градостроительства. Порядок разработки, утверждения и регистрация градостроительных норм и правил устанавливается законодательством. Градостроительные нормы и правила являются основанием для вынесения решений государственными органами по вопросам прав собственников, владельцев и пользователей объектов недвижимости, а также прав юридических и физических лиц, интересы которых могут быть затронуты при осуществлении градостроительной деятельности.

Следует также отметить, что Положение о порядке определения стоимости проектно-изыскательских работ, утвержденное постановлением Госархитектстроя, зарегистрированным МЮ 09.12.2008 г. № 1879, предназначено для определения стоимости разработки проектно-изыскательской документации (проектов, рабочих проектов и рабочих документов) а также разработки обосновывающих материалов, предваряющих рабочее проектирование, на стадиях предварительного технико-экономического обоснования, предварительного технико-экономического расчета, технико-экономического обоснования и технико-экономического расчета.

В соответствии с этим Положением стоимость проектных работ, установленная в текущих ценах, используется:

- в качестве стартовой стоимости при проведении конкурсных торгов для определения исполнителя проектных работ;
- в качестве ориентира в процессе проведения переговоров между заказчиком и исполнителем проектных работ;
- при планировании объема инвестиций (в том числе при составлении бизнес-планов и адресных списков).

Статья 687. Исходные данные для проектных и изыскательских работ

По договору подряда на проектные и изыскательские работы заказчик обязан передать подрядчику задание на проектирование, а также иные исходные данные, необходимые для составления проектно-сметной документации. Задание на проектирование по поручению заказчика может быть подготовлено подрядчиком. В этом случае задание становится обязательным для сторон с момента его утверждения заказчиком.

Подрядчик обязан соблюдать требования, содержащиеся в задании и других исходных данных для выполнения проектных и изыскательских работ, и вправе отступить от них только с согласия заказчика.

Статья 687 ГК устанавливает обязанность заказчика передать подрядчику исходные данные, необходимые для составления проектно-сметной технической документации.

Основным документом по договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ является задание на проектирование, которое также передается подрядчику заказчиком, но в соответствии с частью 1 комментируемой статьи может быть по поручению заказчика подготовлено и самим подрядчиком. В этом случае задание становится обязательным для сторон с момента его утверждения заказчиком.

Заказчик должен передать проектной организации исходные данные в форме задания на проектирование объектов промышленного

и гражданского назначения, примерный перечень технико-экономических показателей для объектов предполагаемого строительства.

Состав задания на проектирование устанавливается сторонами с учетом специфики и вида строительства. Вместе с заданием выдаются исходные материалы, в том числе обоснование инвестиций строительства объекта, отвод земельного участка, соответственно оформленный.

В части 2 данной статьи предусматривается, что подрядчик обязан соблюдать требования, содержащиеся в задании и других исходных данных для выполнения проектных и изыскательских работ, и вправе отступить от них только с согласия заказчика.

При применении части 2 статьи 687 следует учитывать требования статьи 643. Данная норма предусматривает во-первых, подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу при обнаружении непригодности или недоброкачества предоставленных заказчиком материала, оборудования, технической документации или переданной для переработки (обработки) вещи; возможных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы иных независящих от подрядчика обстоятельств, которые грозят годности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок. Во-вторых, подрядчик, не предупредивший заказчика об указанных обстоятельствах либо продолживший работу, не дожидаясь истечения указанного в договоре срока, а при его отсутствии разумного срока для ответа на предупреждение или несмотря на своевременное указание заказчика о прекращении работы, не вправе при предъявлении к нему или им к заказчику соответствующих требований ссылаться на указанные обстоятельства. В-третьих, если заказчик, несмотря на своевременное и обоснованное предупреждение со стороны подрядчика об указанных обстоятельствах в разумный срок не заменит непригодные или недоброкачественные задание и(или) техническую документацию, не изменит указаний о способе выполнения работы или не примет других необходимых мер для устранения обстоятельств, грозящих ее годности, подрядчик вправе отказаться от исполнения договора подряда и потребовать возмещения причиненных его прекращением убытков.

Статья 688. Обязанности заказчика

По договору подряда на проектные и изыскательские работы заказчик обязан, если иное не предусмотрено договором:

уплатить подрядчику установленную цену полностью после завершения всех работ или уплачивать ее частями после завершения отдельных этапов работ;

использовать проектно-сметную документацию, полученную от подрядчика, только на цели, предусмотренные договором, не передавать проектно-сметную документацию третьим лицам и не разглашать содержащиеся в ней данные без согласия подрядчика;

оказывать услуги подрядчику в выполнении проектных и изыскательских работ в объеме и на условиях, предусмотренных в договоре;

участвовать вместе с подрядчиком в согласовании готовой проектно-сметной документации с соответствующими государственными органами и органами самоуправления граждан;

возместить подрядчику дополнительные расходы, вызванные изменением исходных данных для выполнения проектных и изыскательских работ вследствие обстоятельств, не зависящих от подрядчика;

привлечь подрядчика к участию в деле по иску, предъявленному к заказчику третьим лицом в связи с недостатками составленной проектно-сметной документации или выполненными изыскательскими работ.

Комментируемая статья устанавливает обязанности заказчика по договору подряда на проектные и изыскательские работы, если иное не предусмотрено договором.

Как правило, оплата работ осуществляется в порядке, предусмотренном договором, по цене, согласованной сторонами при заключении договора. Изменение цены в случае длительных сроков выполнения работ или в связи с инфляционными процессами должно производиться по соглашению сторон, если согласованная цена не была окончательной (статья 636 ГК РУз и комментарий к ней).

К основным обязанностям заказчика относятся: уплатить подрядчику установленную цену полностью после завершения всех работ или уплачивать ее частями после завершения отдельных этапов работ; использовать техническую документацию, полученную от подрядчика, только на цели, предусмотренные договором, не передавать техническую документацию третьим лицам и не разглашать содержащиеся в ней данные без согласия подрядчика; оказывать содействие подрядчику в выполнении проектных и изыскательских работ в объеме и на условиях, предусмотренных в договоре; участвовать вместе с подрядчиком в согласовании готовой технической документации с соответствующими государственными органами и органами местного самоуправления; возместить подрядчику дополнительные расходы, вызванные изменением исходных данных для выполнения проектных и изыскательских работ вследствие обстоятельств, не зависящих от подрядчика; привлечь подрядчика к участию в деле по иску, предъявленному к заказчику третьим лицом в связи с недостатками составленной технической документации или выполненными изыскательскими работ.

Следует отметить, что статья 688 ГК относит цену договора к его существенным условиям. Заказчик обязан уплатить подрядчику установленную цену полностью после завершения всех работ и их приемки. В договоре может быть установлена поэтапная оплата работ. Применение сметных норм (цен) на проектирование к конкретным условиям производства работ по данному договору определяется соглашением сторон при соблюдении правил, установленных в статье 636 ГК.

В соответствии с данной статьей на заказчика возлагаются определенные обязанности по строго целевому использованию результата работ на основе принципа конфиденциальности. Суть запретительной нормы заключается в том, что заказчик не вправе передавать техническую документацию третьим лицам и разглашать содержащиеся в ней сведения конфиденциального характера без согласия подрядчика.

Порядок осуществления заказчиком других названных в статье 688 ГК РУз обязанностей обычно конкретизируется в договоре с учетом особенностей выполняемого проектирования.

Договорные отношения в области проектирования строятся на сотрудничестве сторон. В связи с этим в данной статье предусмотрена одна

из важных обязанностей заказчика. Заказчик оказывает подрядчику содействие в выполнении проектных и изыскательных работ, участвует в согласовании готовой технической документации с соответствующими государственными органами и органами самоуправления граждан.

Изменение заказчиком исходных данных, выданных подрядчику вместе с заданием на проектирование, может вызвать у подрядчика дополнительные, сверх цены договора, расходы. В этом случае заказчик обязан возместить их подрядчику. Круг обязанностей заказчика не ограничивается этим. К обязанностям заказчика относится также привлечение подрядчика к участию в деле по иску, предъявленного к заказчику третьим лицом, если это связано с недостатками и дефектом составленной проектно-сметной документации или выполненными изыскательными работами. Эти недостатки и дефекты могут быть выявлены на стадии строительства и эксплуатации и быть следствием допущенных ошибок при производстве работ подрядчиком.

В соответствии со статьей 14 Градостроительного кодекса Республики Узбекистан заказчиками в области градостроительной деятельности могут быть государственные органы, органы самоуправления граждан, юридические и физические лица. К обязанностям заказчика относятся: обеспечивать экспертизу в градостроительной документации в установленном порядке; осуществлять контроль за ходом проектирования и технический надзор за качеством строительства; обеспечивать осуществление авторского надзора по реализации градостроительной документации; обеспечивать своевременную подготовку исходно-разрешительной документации и утверждение градостроительной документации.

Заказчики в области градостроительной деятельности могут нести и иные обязанности в соответствии с законодательством.

Статья 689. Обязанности подрядчика

По договору подряда на проектные и изыскательские работы подрядчик обязан:

выполнять работы в соответствии с заданием и иными исходными данными на проектирование;

согласовывать с заказчиком готовую проектно-сметную документацию, а также вместе с заказчиком — с соответствующими государственными органами и органами самоуправления граждан; в установленные договором сроки передать заказчику готовую проектно-сметную документацию и результаты изыскательских работ;

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

Статья 689 ГК РУз устанавливает обязанности подрядчика по договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ. Установленной комментируемой статьей перечень обязанностей подрядчика не является исчерпывающим, и договором подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, а в определенных случаях и законом, на подрядчика могут быть возложены и другие обязанности.

В соответствии с данной статьей подрядчик обязан выполнять работы в соответствии с заданием и иными исходными данными на проектирование и договором; согласовывать готовую техническую документацию с заказчиком, а при необходимости вместе с заказчиком с компетентными государственными органами и органами местного самоуправления; передать заказчику готовую техническую документацию и результаты изыскательских работ; не передавать проектно-сметную документацию третьим лицам без согласия заказчика.

Подрядчик осуществляет разработку проектной документации согласно надлежаче утвержденным обоснованиям инвестиций в строительство предприятий, зданий, сооружений. Утверждают обоснования соответствующие государственные органы в случаях, когда источник финансирования капитальных вложений — республиканские средства (бюджет) или органы государственной власти на местах, если финансирование за счет их бюджета. Подрядчик подготавливает в соответствии с полученным от заказчика проектным заданием технико-экономическое обоснование (ТЭО), на основании которого в дальнейшем разрабатывает рабочую документацию.

Следует отметить, что в зависимости от сложности строящегося объекта и продолжительности его сооружения стороны согласовывают

стадийность проектирования. Как показывает практика, для технологически сложных объектов со значительной продолжительностью строительства обычно подрядчик подготавливает технический проект (двухстороннее проектирование), а для менее сложных, стороны на основании ТЭО оговаривают разработку рабочей документации. Подобные решения обычно принимаются в отношении объектов, строящихся по проектам первого и повторного применения. Подрядчик передает заказчику изготовленную проектно-сметную документацию, по составу и содержанию соответствующую условиям договора и требования СНиП.

До передачи по акту проектная документация согласовывается с заказчиком и, в случаях, предусмотренных законодательством, — с государственными органами надзора и местного самоуправления.

В состав и содержание проекта входят архитектурно-строительные решения, включающие сведения об инженерно-геологических и гидрогеологических условиях, а также обоснование решений и их соответствие архитектурному замыслу и функциональному назначению с учетом градостроительных требований. Как показывает практика, одно из самых распространенных ныне нарушений связано с тем, что значительное количество строек ведется без архитектурных проектов. В соответствии со статьей 54 Градостроительного кодекса Республики Узбекистан разрешение на строительство объектов — документ, удостоверяющий права собственника, владельца или пользователя осуществить застройку земельного участка.

Разрешение на строительство объектов выдается Государственным комитетом Республики Узбекистан по архитектуре и строительству, его территориальными инспекциями государственного архитектурно-строительного надзора в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Разрешение на строительство объектов подлежит регистрации заказчиком в соответствующем структурном подразделении Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству.

Информация о наличии разрешения на строительство объектов предоставляется заказчиком всем юридическим и физическим лицам по их требованиям. Заказчик обязан предоставить информацию

о сроках начала строительства в соответствующее структурное подразделение Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству.

Строительство индивидуального жилого дома может осуществляться по упрощенному проекту, состоящему из планов фундамента, подвалов, этажей, разрезов и фасадов жилого дома, а также плана земельного участка.

Архитектурный проект, а также разработанная на его основе документация для строительства, как и сам архитектурный объект, являются объектами авторского права. Отношения, возникающие при создании и использовании произведения архитектуры, регулируются Законом об авторском праве и смежных прав от 30.08.1996 г. Авторы произведений архитектуры обладают исключительными правами на созданные ими произведения.

Статья 690. Гарантии подрядчика

Подрядчик по договору подряда на проектные и изыскательские работы гарантирует заказчику отсутствие у третьих лиц права воспрепятствовать или ограничивать выполнение работ на основе подготовленной подрядчиком проектно-сметной документации.

Комментируемая статья устанавливает гарантии подрядчика по договору подряда на проектные и изыскательские работы. Следует отметить, что положения норм ГК о гарантиях заказчика со стороны подрядчика об отсутствии у третьих лиц права воспрепятствовать связано, в частности с использованием изобретений при проектировании объектов строительства.

Использование составленных проектных документов может последовать при условии, что у третьих лиц нет права воспрепятствовать исполнению проектных решений на отведенной под застройку территории. В связи с этим комментируемая норма обязывает подрядчика провести работу по выявлению и устранению таких возможных препятствий.

Следует отметить, что проектная документация, разработанная в соответствии с государственными нормами, правилами и стандартами,

удостоверяется соответствующей записью ответственного за проект лица (главного инженера, главного архитектора проекта и т. п.). Проекты (ТЭО) и рабочие проекты на строительство подлежат государственной экспертизе в соответствии с порядком установленным законодательством. Установлен особый порядок проведения экологической экспертизы в соответствии с Законом РУз от 25.05.2000 г. № 73–11 «Об экологической экспертизе».

Обязанности подрядчика завершаются передачей заказчику готовой технической документации и результатов изыскательских работ.

Статья 691. Ответственность подрядчика за недостатки документации и работ

Подрядчик по договору подряда на проектные и изыскательские работы несет ответственность за недостатки проектно-сметной документации и изыскательских работ, включая недостатки, обнаруженные впоследствии в ходе строительства, а также в процессе эксплуатации объекта, созданного на основе выполненной проектно-сметной документации и данных изыскательских работ.

При обнаружении недостатков в проектно-сметной документации или в изыскательских работах подрядчик по требованию заказчика обязан безвозмездно переделать проектно-сметную документацию и соответственно произвести необходимые дополнительные изыскательские работы, а также возместить заказчику причиненные убытки, если законом или договором не установлено иное.

Данная статья определяет ответственность подрядчика за недостатки документации и работ. При обнаружении недостатков в проектно-сметной документации или в изыскательских работах подрядчик по требованию заказчика обязан безвозмездно переделать проектно-сметную документацию и соответственно произвести необходимые дополнительные изыскательские работы, а также возместить заказчику причиненные убытки, если законом или договором не установлено иное.

Стороны в договоре обычно предусматривают санкции в форме неустойки (штрафа) при нарушении обязательств по договору. Такая

ответственность оговаривается за непредставление исходных данных, необходимых для начала проектирования, за нарушение сроков предоставления документации, состава и качества передаваемой документации. Необходимо отметить, что данная норма не предусматривает каких-либо ограничений ответственности проектировщика (изыскателя) за качество работы.

В соответствии со статьей 332 ГК по отдельным видам обязательств и по обязательствам, связанным с определенным родом деятельности, законом может быть ограничено право на полное возмещение убытков (ограниченная ответственность). Применительно к договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ закон не содержит специальной нормы об ограниченной ответственности подрядчика. Определенные ограничения ответственности подрядчика за недостатки и дефекты проектно-сметной документации можно установить в договоре.

В отличие от диспозитивной нормы части 1 статьи 650 ГК правило части 1 комментируемой статьи об ответственности подрядчика за ненадлежащее выполнение проектных и изыскательских работ выражено императивно, и, соответственно, условие договора, освобождающее подрядчика от такой ответственности или ограничивающее ее, будет ничтожным, как противоречащее закону. Системный анализ нормы данной статьи показывает, что ответственность подрядчика наступает не только при обнаружении недостатков в самой работе, но и за недостатки, обнаруженные впоследствии в ходе строительства, а также в процессе эксплуатации объекта, созданного на основе проектно-сметной документации и данных изыскательских работ. При обнаружении недостатков в проектно-сметной документации или в изыскательских работах подрядчик по требованию заказчика обязан безвозмездно переделать техническую документацию и соответственно произвести необходимые дополнительные изыскательские работы, а также возместить заказчику причиненные убытки, если законом или договором подряда на выполнение проектных и изыскательских работ не установлено иное. Кроме того, при обнаружении недостатков в ходе строительства, а также в процессе эксплуатации объекта, созданного на основе выполненной проектно-сметной документации и данных изыскательских работ

подрядчик обязан переделать техническую документацию, и по требованию заказчика обязан возместить заказчику причиненные убытки, если законом или договором не предусмотрено иное.

Статья 692. Правовое регулирование подряда на проектные и изыскательские работы

Отношения по договору подряда на проектные и изыскательские работы регулируются настоящим Кодексом, а также законодательством о подряде на проектные и изыскательские работы.

Статьей 692 ГК РУз установлены особенности правового регулирования подряда на проектные и изыскательские работы.

Комментируемая норма посвящена правовому регулированию подряда на проектные и изыскательские работы. Сущность данной статьи состоит в том, что правовое регулирование подряда на проектные и изыскательские работы осуществляется не только нормами ГК, но и другими нормативно-правовыми актами.

В системе законодательства регулирующего договорные отношения на проектные и изыскательные работы важное значение имеет Градостроительный кодекс от 04.04.2002 г. № 353-II. В частности, в нем детально регламентируется градостроительная документация. В соответствии со статьей 26 данного Кодекса в градостроительную документацию входят: 1) документация о планировании развития территории и частей территории Республики Узбекистан: Генеральная схема расселения на территории Республики Узбекистан; схемы планирования развития частей территории Республики Узбекистан, включающих территории двух и более регионов и иных территорий; схема планировки территории Республики Узбекистан; отраслевые схемы развития территории Республики Узбекистан; 2) документация о планировании развития территорий регионов Республики Узбекистан: схемы планировки территорий Республики Каракалпакстан и областей; проект планировки района (групп районов); 3) документация о развитии территорий населенных пунктов: генеральные планы населенных пунктов; проекты городской и поселковой черты; отраслевые схемы

развития территорий населенных пунктов; 4) документация о застройке территорий населенных пунктов: проект детальной планировки; проект застройки; 5) проектно-сметная документация для строительства зданий, сооружений и других объектов.

В соответствии с законодательством могут устанавливаться и иные виды градостроительной документации. Наряду с этим статья 39 посвящена проектно-сметной документации. В частности, проектно-сметная документация определяет объемно-планировочные, конструктивные и технические решения, стоимость строительства, реконструкции и капитального ремонта зданий, сооружений и других объектов, а также благоустроительных работ. Проектно-сметная документация разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией, градостроительными нормами и правилами, согласовывается с соответствующими структурными подразделениями Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству, санитарно-эпидемиологическими службами, службами противопожарного надзора, органами охраны природы и иными службами в соответствии с законодательством. Разработка, финансирование, утверждение и определение порядка использования проектно-сметной документации, внесение в нее изменений и дополнений осуществляются в установленном порядке по инициативе заказчика и за его счет. Утвержденная в установленном порядке проектно-сметная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство объектов.

В Земельном кодексе закреплены нормы об использовании земельных участков для изыскательных работ. В частности статья 25 предусматривает, что предприятия, учреждения и организации, осуществляющие геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, могут проводить эти работы на всех категориях земель на основании принятых в установленном порядке решений и заключенных договоров, без изъятия земельных участков у землевладельцев, землепользователей, арендаторов и собственников.

Постановлением Кабинета Министров от 28.06.2002 г. № 236 «О мерах по реализации Закона Республики Узбекистан «О лицензировании отдельных видов деятельности» определен перечень лицензирующих

органов, осуществляющих лицензирование отдельных видов деятельности. Согласно статьи 21 Градостроительного кодекса Государственный комитет Республики Узбекистан по архитектуре и строительстве как специально уполномоченный государственный орган в области градостроительной деятельности в установленном порядке выдает лицензии на осуществление отдельных видов градостроительной деятельности. В соответствии со статьей 27 данного Кодекса градостроительная документация разрабатывается разработчиками градостроительной документации на основании договора и задания, выданного заказчиком и согласованного с соответствующим структурным подразделением Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству. Градостроительная документация подлежит государственной экспертизе и утверждается в порядке, установленном законодательством. Один экземпляр утвержденной градостроительной документации, указанной в пунктах 1, 2, 3, 4 части 1 статьи 26 настоящего Кодекса, подлежит передаче соответствующему структурному подразделению Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству. Изменения и дополнения в утвержденную градостроительную документацию вносятся по решению органа, утвердившего ее. Статья 14 Градостроительного кодекса предусматривает также обязанности заказчика в области градостроительной деятельности: соблюдать законодательство о градостроительстве; обеспечивать экспертизу градостроительной документации в установленном порядке; осуществлять контроль за ходом проектирования и технический надзор за качеством строительства; обеспечивать осуществление авторского надзора по реализации градостроительной документации; обеспечивать своевременную подготовку исходно-разрешительной документации и утверждение градостроительной документации. Согласно статьи 15 данного Кодекса на разработчика возлагается обязанность: обеспечивать разработку градостроительной документации в соответствии с законодательством; в установленном порядке согласовывать со всеми заинтересованными органами и организациями разработанную ими градостроительную документацию.

В соответствии со статьей 8 Закона Республики Узбекистан «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»

от 28.09.2006 г. № ЗРУ-57 для осуществления строительства, расширения, реконструкции, технического перевооружения, консервации и ликвидации опасного производственного объекта необходимо наличие положительного заключения экспертизы промышленной безопасности проектной документации. Отклонения от проектной документации в процессе строительства, расширения, реконструкции, технического перевооружения, консервации и ликвидации опасного производственного объекта не допускаются. Изменение проектной документации на строительство, расширение, реконструкцию, техническое перевооружение, консервацию и ликвидацию опасного производственного объекта подлежит экспертизе промышленной безопасности. В процессе строительства, расширения, реконструкции, технического перевооружения, консервации и ликвидации опасного производственного объекта организации, разработавшие проектную документацию, осуществляют авторский надзор в установленном порядке. Приемка в эксплуатацию опасного производственного объекта проводится в установленном порядке. В процессе приемки в эксплуатацию опасного производственного объекта проверяется соответствие опасного производственного объекта проектной документации, готовность организации к эксплуатации опасного производственного объекта и к действиям по локализации и ликвидации последствий аварии на опасном производственном объекте.

§ 5. ПОДРЯД НА НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЕ, ОПЫТНО-КОНСТРУКТОРСКИЕ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РАБОТЫ

Статья 693. Договоры подряда на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

По договору подряда на научно-исследовательские работы подрядчик (исполнитель) обязуется провести обусловленные заданием заказчика научные исследования, а по договору подряда на опытно-конструкторские и технологические работы — разработать образец

нового изделия, конструкторскую документацию на него, новую технологию или изготовить образец. Заказчик при этом обязуется выдать подрядчику (исполнителю) техническое задание, принять работу и оплатить ее.

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

Статья 693 ГК РУз определяет виды договоров на выполнение научно-исследовательских работ (далее — НИР), опытно-конструкторских и технологических работ (далее — ОКР). Довольно часто встречается также общая для всех этих видов договоров аббревиатура — НИОКР.

По договору на выполнение НИР исполнитель обязуется провести исследование, т. е. критерием служит содержание работ. По договору на выполнение ОКР в качестве такого критерия указаны результаты работ в той вещественной форме, в которой они должны быть переданы заказчику — образец изделия, документация на это изделие или технологию.

Вместе с тем результаты исследований как продукт интеллектуальной деятельности также воплощаются в материальном носителе — научном отчете, заключении и т. п.

Обязательства исполнителя, независимо от того, относятся ли они к проведению исследований, или к научно-техническим разработкам, включают не только условия выполнения работ, но и требования к формам их завершения.

Согласно данной статье различаются два вида этих договоров. Во-первых, договоры на выполнение научно-исследовательских работ и во-вторых, договоры на выполнение опытно-конструкторских и технологических работ. Предметом договора на выполнение научно-исследовательских работ являются научные исследования, а предметом договора на выполнение опытно-конструкторских и технологических работ служит разработка образца нового изделия (опытного образца) конструкторной документации на него или новой технологии. Хотя эти договоры различаются по характеру выполняемых работ, оба вида договора имеют существенные общие признаки. К таким

признакам относятся, во-первых, установление аналогичной обязанности заказчика принять работы и оплатить их; во-вторых, обязанности исполнителя могут охватывать как весь цикл работ, так и отдельные этапы (элементы); в-третьих, риск случайной невозможности исполнения обязательства несет заказчик; в-четвертых, условия обоих договоров должны соответствовать законам и иным правовым актам об исключительных правах (интеллектуальной собственности).

Следует отметить, что обязательство исполнителя включает не только условия выполнения самих работ, но и определенные требования к формам их завершения (научный отчет, опытный образец, конструкторская и технологическая документация). Содержание этих обязанностей определяется техническим заданием и программой работ. Под научной (научно-технической) продукцией понимается научный (научно-технический) результат, в том числе результат интеллектуальной деятельности, предназначенный для реализации.

Наука — это сфера интеллектуальной творческой деятельности человека, в процессе которой осуществляется изучение новых знаний о явлениях, свойствах, закономерностях развития природы, общества, человека и создания объектов. Под научной деятельностью понимается интеллектуальная, творческая деятельность, направленная на получение и применение новых знаний. Научно-техническая деятельность — деятельность, направленная на получение и применение субъектами научной деятельности новых знаний для решения технологических, инженерных, экономических, социальных, гуманитарных, экологических и иных проблем, создание новых или совершенствование существующих технологий, продукции и технических средств. Инновационная деятельность — деятельность, охватывающая комплекс научных, технологических, производственных, организационных, финансовых и коммерческих мероприятий, направленных на создание и внедрение на рынке нового и (или) усовершенствованного продукта, на создание нового или усовершенствованного процесса, используемого в практической деятельности, либо новой или усовершенствованной организационно-экономической формы, обеспечивающей экономическую и (или) общественную выгоду. Научным результатом является продукт научной и научно-теоретической деятельности, содержащий

новые знания или решения, зафиксированные на любом информационном носителе. Научной организацией признается юридическое лицо, осуществляющее в основном научную и (или) научно-техническую деятельность. Эти организации подразделяются на научные центры, научно-производственные объединения, научно-исследовательские институты, опытно-конструкторские, проектно-изыскательные и иные организации, осуществляющие научную деятельность.

Определяемая комментируемой статьей гражданско-правовая форма осуществления научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ выявляет юридическую природу данных договорных отношений. Такие договоры заключаются в письменной форме, охватывают весь процесс проведения исследования, разработки и изготовления образцов, так и отдельные его этапы (элементы).

Риск случайной невозможности исполнения договоров на выполнение научно-исследовательских работ, опытно-конструкторских и технологических работ несет заказчик. Возложение на заказчика бремени риска признается существенным элементом договорных отношений на выполнение НИОКР, обусловленным творческим характером, ограничивающим их от подряда.

При использовании результатов научных исследований, программ ЭВМ и баз данных следует руководствоваться Законом об авторском праве и смежных правах от 20.07.2006 г. № 272-І, Законом Республики Узбекистан «О правовой охране программ для электронных вычислительных машин и баз данных» от 06.08.1994 г. № 1060-ХІІ, Законом Республики Узбекистан «Об изобретениях, полезных моделях и промышленных образцах» от 29.08.2002 г. № 397-ІІ, Законом Республики Узбекистан «О правовой охране топологий интегральных схем и микросхем» от 12.05.2001 г. № 218-ІІ, Законом Республики Узбекистан «Об издательской деятельности» от 30.08.1996 г. № 274-І, Законом Республики Узбекистан «О селекционных достижениях» от 30.08.1996 г. № 270-І и др.

К объектам исключительных прав (интеллектуальной собственности) относятся такие результаты договорных исследований и разработки, правовой режим которых установлен специальными законами и иными правовыми актами (статья 97 ГК).

Процесс освоения и использования результатов научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ является промежуточным звеном между наукой и производством, образуя одну из функциональных сфер рыночной экономики — инновационную деятельность. Повышение темпов экономического роста потребовало введения в хозяйственный оборот всех имеющихся производственных ресурсов, в том числе и научно-технического потенциала страны. Государственная политика в научно-инновационной сфере закреплена в некоторых нормативно-правовых актах. В частности, порядок выдачи заключений по денежным средствам и оборудованию, завозимым из-за рубежа в рамках грантов международных и зарубежных организаций и фондов и международных соглашений по научно-техническому сотрудничеству — утвержден ГКНТ 16.03.1998 г. (№ 438 от 18.05.1998 г.); Положение о порядке формирования и реализации научно-технических программ фундаментальных и прикладных исследований — утверждено постановлением Комитет по координации развития науки и технологий 25.04.2007 г. (№ 1705 от 28.08.2007 г.); Положение о порядке формирования и реализации научно-технических программ инновационных работ — утверждено постановлением Комитета по координации развития науки и технологий 25.04.2007 г. (№ 1706 от 28.08.2007 г.); Положение о порядке определения стоимости проектно-изыскательских работ — утверждено постановлением Госархитектстроя 10.11.2008 г. (№ 1879 от 09.12.2008 г.); Положение о мониторинге хода реализации договоров и протоколов намерений, заключенных в ходе ежегодно проводимой Республиканской ярмарки инновационных идей, технологий и проектов — утверждено постановлением Комитета по координации развития науки и технологий 29.12.2008 г. (№ 1893 от 02.02.2009 г.).

Статья 694. Выполнение работ

Подрядчик обязан произвести научные исследования лично. Если иное не предусмотрено договором подряда на научно-исследовательские работы, он вправе с согласия заказчика привлекать к исполнению договора третьих лиц.

При выполнении опытно-конструкторских и технологических работ подрядчик вправе, если иное не предусмотрено договором, привлекать к его исполнению третьих лиц в качестве субподрядчиков. К отношениям исполнителя с третьими лицами применяются правила, предусмотренные статьей 634 настоящего Кодекса.

Комментируемая статья регламентирует два вида договоров подряда. Они различаются по уровню творческого характера выполняемых работ. Это обусловлено, во-первых, уменьшением степени достоверности результатов при привлечении к исполнению договора НИР третьих лиц и возможных спорах о вине исполнителей, а во-вторых, необходимостью соблюдения служебной или коммерческой тайны, поскольку НИР, как правило, вызывают усиленный интерес конкурентов.

Предусмотренная частью 1 обязанность личного исполнения подрядчиком договорных работ, обусловлена определенной уникальностью исследовательской деятельности и связанной с этим повышенной степенью ответственности за получение договорного результата. Подрядчик вправе привлекать к исполнению договора на выполнение научно-исследовательских работ третьих лиц только с согласия заказчика.

В части 2 комментируемой статьи устанавливается право подрядчика по договору на ОКР поручать отдельные работы (задания, этапы и т. п.) другим лицам-субподрядчикам, что отвечает сложившейся практике (особенно по крупным проектам и высоким технологиям). Это обусловлено глубокой специализацией во многих технических областях, необходимостью привлечения специализированных организаций, без участия которых невозможно выполнить разработку. Норма данной статьи носит диспозитивный характер, и договором ОКР может быть предусмотрен запрет на привлечение к исполнению договора третьих лиц. Согласно статьи 241 ГК исполнение обязательства может быть возложено на третье лицо. Суть данной нормы заключается в том, что исполнение обязательства, возникшего из договора, может быть возложено в полном объеме или в части на третье лицо, если это предусмотрено законодательством или договором. А равно если третье лицо связано с одной из сторон соответствующим

договором. Если из законодательства о договоре или существовании обязательства не вытекает обязанность должника исполнить обязательство лично, кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом. Ответственность за неисполнение обязательства несет сторона по договору, если законодательством или договором не предусмотрено, что ответственность несет третье лицо (см. комментарий статьи 241 ГК).

Подрядчик в этом случае принимает на себя обязанности генерального подрядчика и отвечает перед заказчиком за выполнение работ, порученных субподрядчику.

Статья 695. Конфиденциальность сведений о договоре

Если иное не предусмотрено договором подряда на научно-исследовательские работы либо на опытно-конструкторские и технологические работы, стороны обязаны обеспечить конфиденциальность сведений, касающихся предмета договора, хода его исполнения и полученных результатов. Объем сведений, признаваемых конфиденциальными, определяется в договоре. Подрядчик вправе, с письменного согласия заказчика, осуществлять патентование результатов работ, полученных по указанным договорам.

Обязанности сторон по обеспечению конфиденциальности относятся к одному из основных условий договорных обязательств. Результаты НИОКР не могут быть иначе защищены от незаконного использования третьими лицами.

Состав и объем конфиденциальной информации определяется сторонами. В нее включаются любые сведения научного, технического, экономического, организационного характера, которые могут быть отнесены к коммерческой тайне. Эти сведения должны быть неизвестны третьим лицам, что служит предпосылкой их коммерческой ценности, и закрыты для доступа третьих лиц (на законном основании).

Нарушением обязательств по обеспечению конфиденциальности признается не только разглашение и прямая передача конфиденциальных сведений одной из сторон другим заинтересованным пользователям

без согласия партнера, но и непринятие мер к их охране, исключаящих свободный доступ к сведениям и возможность их утечки.

Комментируемая статья регламентирует конфиденциальность сведений, составляющих предмет договора. Данная диспозитивная норма исходит из положения о том, что сведения, касающиеся предмета договора, хода его исполнения и полученных результатов, в объеме, определяемом сторонами в договоре, признаются конфиденциальными. Например, к таким сведениям относятся: научная, техническая, организационная, коммерческая и иная информация. Ценность такого сведения заключается в том, что она неизвестна третьим лицам и к ней нет свободного доступа. Следует отметить, что сведения могут быть получены как при заключении договора, так и в процессе выполнения работы. Сведения о сущности изобретения, полезной модели или промышленного образца до официальной публикации информации о них, являются конфиденциальными. В соответствии со статьей 98 ГК гражданским законодательством защищается информация, составляющая служебную и коммерческую тайну, в случае, когда информация имеет действительную и потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности ее третьим лицам, к ней нет доступа на законном основании и обладатель информации принимает меры к охране ее конфиденциальности (см. комментарий статьи 98 ГК).

Исходя из этой нормы можно отметить, что информация, составляющая служебную или коммерческую тайну, защищается способами, предусмотренными ГК и другими актами законодательства. Лица, незаконными методами получившие информацию, которая составляет служебную или коммерческую тайну, обязаны возместить причиненные убытки. Правонарушением признается разглашение и передача сведений одной из сторон другим заинтересованным пользователям без согласия другой стороны, а также непринятие мер к их охране, исключаящих свободный доступ к информации и возможности ее утечки. Иначе говоря, комментируемая статья ГК детально определяет норму, в соответствии с которой защите подлежит любая документированная информация, неправомерное обращение с которой может нанести ущерб ее собственнику, владельцу, пользователю и иному лицу. Правовой режим защиты информации в отношении

конфиденциальной документированной информации устанавливает собственник информационных ресурсов (государство, юридическое или физическое лицо).

Также следует отметить, что регулирование отношений в области правовой охраны и использования изобретений, полезных моделей и промышленных образцов осуществляется в соответствии с Законом «Об изобретениях, полезных моделях и промышленных образцах».

Статья 696. Права сторон на результаты работ

Стороны в договорах подряда на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы имеют право использовать результаты работ в том числе способные к правовой охране в пределах и на условиях, предусмотренных договором.

Если иное не предусмотрено договором, заказчик имеет право использовать переданные ему подрядчиком результаты работ, в том числе способные к правовой охране, а подрядчик вправе использовать полученные им результаты работ для собственных нужд.

Статья 696 ГК РУЗ устанавливает порядок определения прав сторон на результаты работ по договору НИОКР.

Согласно части 1 данной статьи подрядчик и заказчик имеют право использовать результаты работ, в том числе способные к правовой охране, в пределах и на условиях, предусмотренных договором. Под результатами, способными к правовой охране, имеются в виду результаты, охраняемые законами и иными правовыми актами в области интеллектуальной собственности. По смысловому содержанию здесь речь идет о строго определенной системе институтов, относящихся либо к патентоспособным и регистрируемым в особом порядке объектам промышленной собственности (изобретения, полезные модели, промышленные образцы, селекционные достижения), либо к объектам нерегистрируемым, но охраняемым от незаконного копирования или присвоения (произведения авторского и смежных прав, программы для ЭВМ). Согласно гражданскому законодательству имущественные права на объекты интеллектуальной собственности могут

быть вкладом в уставный капитал, объектом инвестиций, предметом залога, они включаются в состав приватизируемого имущества. Поступившая в экономический оборот интеллектуальная собственность и производные права на нее, полученные по договору или лицензии, закрепляются за организациями, находятся в составе их нематериальных активов и переносят свою стоимость (амортизацию) на себестоимость продукции (работ, услуг) в соответствии с нормами износа и срока их полезного действия.

Часть 1 комментируемой статьи предоставляет сторонам право самим использовать результаты работ, в том числе способность к правовой охране, в пределах и на условиях предусмотренных договором. Действие же этой нормы не обусловлено принадлежностью источников финансирования работ либо их назначением. Какие-либо оговорки относительно особых прав государственных заказчиков также отсутствуют. Урегулирование прав сторон на результаты работ включает в себя круг вопросов, связанных с правами на созданные в процессе выполнения разработок (или использованные) охраноспособные элементы — технические, художественно конструкторские и другие решения. В договоре должны быть согласованы условия их защиты и передачи прав на полученные результаты. Следует отметить, что право на охраняемые элементы, содержащиеся в полученных по договору результатах должны корреспондироваться с правами на использование результатов в целом. В противном случае эти права не смогут быть реализованы стороной — правообладателем.

Условия использования включают объем и способы (пределы использования результатов заказчиком и исполнителем в собственной исследовательской или производственной деятельности, при оказании услуг, выполнении работ и т. п.), а также условия распоряжения каждой из сторон ее правами путем выдачи разрешения на использование договорных результатов третьим лицам или полной уступки прав на них.

Часть 2 комментируемой статьи носит диспозитивный характер. Если иное не предусмотрено договором, заказчик имеет право использовать переданные ему исполнителем результаты работ, в том числе способность к правовой охране, а исполнитель вправе использовать полученные им результаты работ для собственных нужд.

В данном случае закон исходит из приоритета прав заказчика на использование результатов работ, в том числе и путем передачи третьим лицам. Исполнитель же вправе использовать полученные им результаты работ только для собственных нужд. На основе вышесказанного следует отметить, что исполнитель вправе урегулировать в договоре условия использования результатов работ, связанных с авторскими правами на объекты интеллектуальной собственности, которые могут быть созданы в процессе или непосредственно после исполнения работ по договору, и условиями использования такого рода объектов сторонами договора.

Статья 697. Обязанности заказчика

Заказчик по договорам подряда на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы обязан:

- выдать подрядчику техническое задание и согласовать с ним программу (технико-экономические параметры) или тематику работ;**
- передавать подрядчику необходимую для выполнения работ информацию;**
- принять выполненные работы и оплатить их.**

Комментируемая статья устанавливает обязанности заказчика в договоре НИОКР. Передача исполнителю необходимой информации включает в себя не только разовую передачу информации (техническое задание и т. п.), но и передачу вновь возникшей информации, которая может влиять на выполнение работ.

Сдача-приемка выполненных работ оформляется актом, который подписывается представителями сторон. В договоре НИОКР может быть предусмотрена как сдача-приемка выполненных работ по их завершении, так и по завершении определение этапов работ.

К основным обязанностям заказчика относятся: во-первых, выдать подрядчику техническое задание и согласовать с ним программу (технико-экономические параметры) или тематику работ; во-вторых, передавать подрядчику необходимую для выполнения работ информацию; в-третьих, принять выполненные работы и оплатить их.

На основе изложенного следует отметить, что необходимая исполнителю информация (в частности, патентная, техническая, нормативная и т. п.) должны быть переданы ему заказчиком в согласованные сторонами сроки в соответствии с графиком работ. Заказчик обязан своевременно передавать также новую информацию, ставшую ему известной после заключения договора и влияющую на условия выполнения работы. Например, о новых технических достижениях в данной области. Заказчик обязан принять выполненные работы (поэтапно или по их завершении) в порядке, согласованном в договоре. Последствия неявки заказчика за получением результата работ, установлены в статье 664 ГК (см. комментарий данной статьи).

За просрочку передачи исполнителю необходимой информации и за несвоевременную оплату выполненных работ в договоре устанавливается неустойка.

Сдача-приемка работ оформляется актом, который подписывается уполномоченными представителями сторон. В случае отказа заказчика от принятия работ вследствие обнаружения дефектов в технической документации, отступления от технико-экономических нормативов и других показателей, предусмотренных техническим заданием, в акте фиксируется перечень необходимых доработок и срок их выполнения.

Приемо-сдаточный акт служит в этом случае основанием для предъявления к подрядчику требований об устранении отмеченных в акте дефектов, допущенных по его вине. Подрядчик не освобождается при этом от ответственности за нарушение конечных сроков выполнения работ (см. часть 4 статьи 635 и статью 337 ГК), а в случае нарушения обязанности по устранению дефектов — также от возмещения причиненных заказчику убытков в объеме, предусмотренном в договоре. Следует отметить, что техническое задание, программа и тематика работ обычно согласовываются до заключения договора либо одновременно с его подписанием. В процессе выполнения договорных работ (по мере оценки промежуточных результатов, поступления новой информации и т. п.) в них могут быть внесены согласованные сторонами необходимые коррективы.

Заказчик обязан оплатить принятые работы по предусмотренной в договоре цене и в согласованном порядке, в частности, по завершении

отдельных этапов работ или окончании всех работ. К условиям определения цены работ применяются правила статьи 636 ГК.

В целях устранения неблагоприятных инфляционных последствий в долгосрочных договорах цена может быть определена в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, или в условных денежных единицах (экю, и специальных правах заимствования и др.). В этом случае соответствующая уплата в суммах определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день его платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законодательством или соглашением сторон (статья 245 ГК и комментарий к ней).

На отношения, связанные с расчетами за выполнение НИОКР, распространяется также Постановление Президента Республики Узбекистан от 16.02.2005 г. № ПП-10 «О дальнейшем развитии жилищного строительства и рынка жилья», Постановление Кабинета Министров от 17.09.2003 г. № 404 «Об утверждении Положения о порядке взимания штрафов, налагаемых на юридических лиц за правонарушения в области строительства», Постановление Кабинета Министров от 24.09.2003 г. № 410 «Об утверждении положений о лицензировании деятельности в области строительства», Постановление Кабинета Министров от 09.03.2009 г. № 59 «Об утверждении Правил организации работ по благоустройству населенных пунктов с учетом современных архитектурно-градостроительных требований».

Статья 698. Обязанности подрядчика

Подрядчик по договору подряда на научно-исследовательские работы либо на опытно-конструкторские и технологические работы обязан:

выполнить работы в соответствии с согласованной с заказчиком программой (технико-экономическими параметрами) или тематикой и передать заказчику результат в предусмотренный договором срок;

соблюдать требования, связанные с правовой охраной интеллектуальной собственности;

своими силами и за свой счет устранять допущенные по его вине недостатки в выполненных работах, которые могут повлечь отступления от технико-экономических параметров, предусмотренных в техническом задании заказчика или в договоре;

незамедлительно информировать заказчика об обнаруженной невозможности получить ожидаемые результаты или о нецелесообразности продолжения работы;

гарантировать заказчику отсутствие у третьих лиц исключительных прав на переданные на основании таких договоров результаты.

Если иное не предусмотрено договорами на научно-исследовательские либо на опытно-конструкторские и технологические работы, подрядчик обязан:

воздерживаться от публикации без согласия заказчика научно-технических результатов, полученных при выполнении работ;

принимать меры для защиты полученных при выполнении работ способных к правовой охране результатов и информировать об этом заказчика;

предоставить заказчику исключительную лицензию на использование обладающих правовой защитой научно-технических результатов, примененных в выполненных работах.

Статья 698 ГК устанавливает обязанности подрядчика в договоре НИОКР. Порядок установления сроков выполнения работ и последствия их нарушения регулируются статьей 635 ГК РУЗ.

Следует обратить внимание на обязанность подрядчика гарантировать заказчику передачу полученных по договору результатов, не нарушающих исключительных прав других лиц. Эта обязанность вытекает из установленной комментируемой статьей обязанности согласовать с заказчиком необходимость использования охраняемых результатов интеллектуальной деятельности, принадлежащих третьим лицам, и приобретение прав на их использование.

При этом указанные гарантии предоставляются подрядчиком только в отношении определенной страны (стран) и на определенный момент. Необходимо подчеркнуть, что установленный в комментируемой статье

в императивной форме перечень обязанностей подрядчика не может быть сокращен соглашением сторон, однако стороны вправе предусмотреть в договоре НИОКР и дополнительные обязанности подрядчика.

Данная статья, как императивная норма детально регламентирует обязанности подрядчика по договору на научно-исследовательские работы либо на опытно-конструкторские и технологические работы. Подрядчик прежде всего обязан выполнить работы в соответствии с разработанным им и согласованным с заказчиком техническим заданием и передать заказчику результаты работ в предусмотренный договором срок. Здесь же особое внимание уделено охраняемым результатам интеллектуальной деятельности, принадлежащим третьим лицам. Если исключительное право на объект интеллектуальной собственности принадлежит третьему лицу, то его применение в договорах на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ допускается только с согласия этого лица, оформленного в соответствии с положениями законодательства о промышленной собственности и авторском праве. Подрядчик обязан своими силами и за свой счет устранять допущенные по его вине в выполненных работах недостатки, которые могут повлечь отступления от технико-экономических параметров, предусмотренных в техническом задании или в договоре. К условиям о сроках выполнения работ и последствиях их нарушения применяется статья 635 ГК. По общему правилу риск случайной невозможности исполнения договора несет заказчик, на подрядчика возлагается обязанность незамедлительно информировать заказчика об обнаруженной невозможности получить ожидаемые результаты или нецелесообразности продолжения работы. Вместе с тем на подрядчика возлагается обязанность гарантировать заказчику отсутствие у третьих лиц исключительных прав на переданные на основании таких договоров результаты. В комментируемой статье закреплены также и диспозитивные нормы, связанные с обязанностями подрядчика по договорам на научно-исследовательские либо опытно-конструкторские и технологические работы. К обязанностям относятся: во-первых, воздерживаться от публикации без согласия заказчика научно-технических результатов, полученных при выполнении работ; во-вторых, принимать

меры для защиты полученных при выполнении работ способных к правовой охране результатов и информировать об этом заказчика; в-третьих, предоставить заказчику исключительную лицензию на использование обладающих правовой защитой научно-технических результатов, примененных в выполненных работах.

Статья 699. Последствия невозможности достижения результата в договоре на научно-исследовательские работы

Если в ходе научно-исследовательских работ обнаруживается невозможность достижения результата вследствие обстоятельств, не зависящих от подрядчика, заказчик обязан оплатить стоимость работ, проведенных до выявления невозможности получения предусмотренных договором результатов, но не свыше соответствующей части цены работ, указанной в договоре.

Статья 699 ГК РФ устанавливает правовые последствия невозможности достижения результата в договоре на научно-исследовательские работы, и как следствие прекращение договора НИР. Обязательным условием для этого является наличие обстоятельств, не зависящих от подрядчика, т. е. отсутствие его вины в невозможности достижения результатов НИР.

Следует учесть, что комментируемая статья устанавливает специальные основания прекращения договорных отношений, не предусмотренные в общих положениях главы 25 ГК (статьи 341–352) и исходящие из отсутствия вины подрядчика договора на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ. Следует отметить, что, если последствия, предусмотренные в данной статье, наступили из-за обстоятельств, не зависящих от подрядчика, то по договору на выполнение научно-исследовательских работ заказчик обязан оплатить стоимость работ, которые были проведены до обнаружения указанной невозможности, но не выше соответствующей части цены работ, указанной в договоре. В данном случае, речь идет об отрицательном результате как о независящем от подрядчика обстоятельстве, приводящем к невозможности исполнения

обязательства, вытекающего из договора, а также о риске творческих неудач, которых нельзя было избежать. Имущественные последствия творческого риска несет заказчик. Значит, заказчик обязан оплатить стоимость работ, проведенных до выявления невозможности получения предусмотренных договором результатов, что является императивной нормой.

Статья 700. Последствия невозможности достижения результата в договоре на опытно-конструкторские и технологические работы

Если в ходе выполнения опытно-конструкторских и технологических работ обнаруживается возникшая не по вине подрядчика невозможность или нецелесообразность продолжения работ, заказчик обязан оплатить понесенные подрядчиком затраты.

Статья 700 ГК устанавливает правовые последствия невозможности достижения результата в договоре на опытно-конструкторские и технологические работы. Невозможность или нецелесообразность достижения результата опытно-конструкторских и технологических работ влечет прекращение договора ОКР.

Обязательным условием для этого является наличие обстоятельств, не зависящих от подрядчика, т. е. отсутствие его вины в невозможности или нецелесообразности достижения результатов ОКР. При этом бремя доказывания отсутствия вины лежит на подрядчике. При невозможности или нецелесообразности достижения результатов ОКР вследствие обстоятельств, не зависящих от исполнителя, заказчик обязан оплатить все понесенные исполнителем затраты (ср. с договором НИР статья 699 ГК).

Статьи 699 и 700 ГК связаны друг с другом. Поэтому общие правила комментируемой статьи схожи. Согласно данной нормы необходимо учесть одно обстоятельство, связанное с последствиями невозможности достижения результата в договоре на опытно-конструкторские и технологические работы. Это невозможность исполнения обязательства по вине заказчика. Например, в случае упущений и недоработок

заказчика при согласовании или выдачи технического задания или других исходных документов. Однако в этих случаях подрядчику для применения последствий комментируемой статьи, достаточно сослаться на отсутствие его вины в невозможности исполнения обязательства, вытекающего из договора опытно-конструкторских и технологических работ. Значит для договора на выполнение ОКР основой для прекращения обязательств является невозможность или нецелесообразность продолжения работы. Здесь имеется в виду, что общим требованием признания правомерности данных оснований является отсутствие вины подрядчика, объективность наступления обстоятельств, вследствие которых прекращаются договорные отношения. Бремя доказывания их объективности лежит на подрядчике, однако решение прекратить работы должно быть согласовано с заказчиком.

При соблюдении этих условий, когда в действиях подрядчика не усматривается нарушение договорных обязательств, то сохраняется в силе встречное обязательство заказчика об оплате работ. Следует отметить, что размер оплаты ограничивается договорной ценой той части работ, которые были проведены на момент получения данных, свидетельствующих о не решаемости поставленной задачи.

По договору на выполнение опытно-конструкторских работ заказчик обязан полностью оплатить понесенные подрядчиком затраты. Безусловный характер этой обязанности заказчика характеризуется тем, что в комментируемой статье имущественные последствия риска получения отрицательного результата и невозможности завершения работ возлагаются на заказчика.

Статья 701. Ответственность подрядчика за нарушение договора

Подрядчик несет ответственность перед заказчиком за неисполнение и ненадлежащее исполнение договора на научно-исследовательские работы либо на опытно-конструкторские и технологические работы, если не докажет, что нарушение договора произошло не по его вине.

Подрядчик обязан возместить убытки заказчика в виде реального ущерба в пределах стоимости работ, если договором не предусмотрено иное.

Статья 701 ГК РФ определяет пределы ответственности подрядчика за нарушение договора НИОКР. В соответствии с частью 1 комментируемой статьи ответственность подрядчика перед заказчиком за нарушение договоров НИОКР возникает только при наличии вины подрядчика, причем бремя доказывания отсутствия вины лежит на подрядчике.

Представляется, что ответственность подрядчика за нарушение договора НИОКР, когда работы проводятся в рамках предпринимательской деятельности, также наступает лишь при виновном нарушении договора. Часть 2 статьи 701 ГК ограничивает ответственность подрядчика за нарушение договора НИОКР реальным ущербом, понесенным заказчиком. Однако в силу диспозитивного характера данной нормы стороны договора НИОКР вправе включать в договор условие о возмещении подрядчиком также и упущенной выгоды.

Основания ответственности за нарушение обязательств предусмотрены статьей 333 ГК. Согласно данной нормы должник отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства при наличии вины, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Должник признается невиновным, если докажет, что принял все зависящие от него меры для надлежащего исполнения обязательства. Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство. Эти и другие нормы ГК имеют обязательный характер и исключают возможность применения к отношениям, возникающим из договоров о выполнении НИОКР, условий о повышенной ответственности — независимо от вины, допускаемой ГК по договоренности сторон в сфере предпринимательской деятельности (см. часть 3 статьи 333 ГК).

При определении размера ответственности подрядчика, если нарушение договора вызвано неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств обеими сторонами, учитывается вина заказчика (статья 335 ГК).

Часть 2 статьи содержит диспозитивную норму, в силу которой убытки, причиненные заказчику вследствие некачественного выполнения работ, ограничиваются пределами реального ущерба. Взыскание упущенной выгоды должно быть прямо обусловлено договором. Это правило не распространяется на последствия, связанные с нарушениями

иных договорных обязательств (например, об обеспечении конфиденциальности или патентной чистоты). Если стороны не предусмотрят условия ответственности исполнителя по другим основаниям, то при определении размера ущерба будут применяться общие правила ГК о возмещении убытков, включая упущенную выгоду (статья 14 ГК). От заказчика не требуется доказывание вины подрядчика. Подрядчик должен доказать отсутствие своей вины, чтобы освободиться от ответственности.

Норма статьи 701 ГК содержит правила об ограниченной ответственности подрядчика за выявленные в работах недостатки. Подрядчик несет ответственность лишь за реальный ущерб, но не за упущенную выгоду. Ответственность исполнителя ограничивается ценой договора, т. е. суммами, которые заказчик по договору обязан уплатить исполнителю. Следовательно, ограниченная ответственность исполнителя распространяется только на случаи ненадлежащего качества выполненных работ. В других случаях действует норма части 1 статьи 701 ГК об ответственности исполнителя за нарушение договора на общих основаниях. Однако в соответствии со статьей 325 ГК стороны могут предусмотреть в договоре случаи, когда допускается взыскание только неустойки, но не убытков (исключительная неустойка) (см. комментарий данной статьи).

Следует отметить, что распространенной мерой защиты интересов сторон договора является расторжение договора. Сторона, чьи интересы при этом нарушены, вправе одновременно с требованием расторжения договора ставить вопрос о возмещении убытков, если установлено существенное нарушение договора другой стороной. Споры, вытекающие из договора, в том числе существенные нарушения такого договора определяются судом.

В соответствии с пунктом 19 постановления Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан от 15.06.2007 г. № 163 «О некоторых вопросах применения актов гражданского законодательства об имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств» при разрешении споров, связанных с возмещением убытков, судам следует иметь в виду, что к убыткам относятся расходы, произведенные стороной в связи с неисполнением

или ненадлежащим исполнением договорных обязательств, утрата или повреждение имущества, а также неполученные ею доходы, которые она получила бы, если бы договорное обязательство было исполнено другой стороной, расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права. Необходимость таких расходов и их предполагаемый размер должны быть подтверждены обоснованным расчетом, доказательствами, в качестве которых могут быть представлены: смета (калькуляция) затрат на устранение недостатков товаров, работ, услуг; договор, определяющий размер ответственности за нарушение обязательств и т. п. Размер неполученного дохода (упущенной выгоды) должен определяться с учетом разумных затрат, которые кредитор должен был понести, если бы обязательство было исполнено. В частности, по требованию о возмещении убытков в виде неполученного дохода, причиненных недопоставкой сырья или комплектующих изделий, размер такого дохода должен определяться исходя из цены реализации готовых товаров, предусмотренной договорами с покупателями этих товаров, за вычетом стоимости недопоставленного сырья или комплектующих изделий, транспортно-заготовительских расходов и других затрат, связанных с производством готовых товаров. Возмещение убытков, причиненных вследствие нарушения договорного обязательства, может быть рассмотрено на основании отдельного искового требования. Разъяснить судам, что если за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства установлена неустойка, то убытки возмещаются в части, не покрытой неустойкой.

Статья 702. Правовое регулирование договоров подряда на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

Отношения по договорам на научно-исследовательские работы либо на опытно-конструкторские и технологические работы регулируются наряду с настоящим Кодексом также законодательством о договорах на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы.

В комментируемой статье установлены особенности правового регулирования договоров подряда на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы.

Данная норма является отсылочной. Законодатель дает исчерпывающий перечень законодательных актов, регламентирующих отношения по договорам на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы. Здесь уместно отметить, что некоторые вопросы, в частности государственный контракт на выполнение научно-исследовательских работ, опытно-конструкторских и технологических работ не регламентированы в ГК. Поэтому в ГК необходимо закрепить нормы регламентирующие «Подрядные работы для государственных нужд». Кроме того, необходимо принять Закон о подрядах для государственных нужд. В этом законе необходимо специально регламентировать все вопросы связанные с государственным контрактом на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ для государственных нужд.

Следует отметить, что результаты научно-исследовательских либо опытно-конструкторских и технологических работ как нематериальные блага в то же время являются результатом интеллектуальной деятельности. В частности, в соответствии со статьей 97 ГК в случаях и в порядке, установленных ГК и иными законами, признается исключительное право гражданина или юридического лица на объективно выраженные результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, продукции физического или юридического лица, выполняемых ими работ или услуг (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и т. п.). Использование результатов интеллектуальной деятельности и средств индивидуализации, которые являются объектом исключительных прав, может осуществляться третьими лицами только с разрешения правообладателя. Следует отметить, что Конвенция об учреждении Всемирной организации интеллектуальной собственности (ВОИС), принятая в Стокгольме 14.06.1967 г. (Узбекистан является членом этой международной организации), детально определяют объекты права интеллектуальной собственности (см. комментарий к статье 97 ГК). Вместе с этой Конвенцией на регулирование договоров подряда на научно-исследовательские,

опытно-конструкторские и технологические работы, также распространяются нормы раздела IV «Интеллектуальная собственность» (главы 59, 60, 61, 62, 63, 64), с учетом особенности их правового регулирования (см. комментарий к разделу ГК).

Согласно статьи 8 Закона «О свободных экономических зонах» от 25.04.1996 г. № 220–1 свободные научно-технические зоны представляют собой обособленные территории, где сосредоточены научно-производственные и учебные центры, для которых устанавливается специальный правовой режим, направленный на развитие научного и производственного потенциала. Свободные научно-технические зоны организуются в форме функциональных зон высоких технологий, технопарков, региональных инновационных центров-технополисов.

Кроме того, в настоящее время отношения по договорам на научно-исследовательские работы либо опытно-конструкторские и технологические работы регулируются следующими нормативными актами: Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 19.01.1998 г. № 31 «О государственной поддержке развития международных научно-технических связей, научных программ и проектов по грантам международных и зарубежных организаций и фондов»; Постановление Президента Республики Узбекистан от 07.08.2006 г. № ПП-436 «О мерах по совершенствованию координации и управления развитием науки и технологий»; Постановление Президента Республики Узбекистан от 15.07.2008 г. № ПП-916, «О дополнительных мерах по стимулированию внедрения инновационных проектов и технологий в производство».

28.06.2008 г. зарегистрированы Министерством юстиции Республики Узбекистан за № 1706 совместные постановления Комитета по координации развития науки и технологии при Кабинете Министров Республики Узбекистан, Министерства финансов Республики Узбекистан, Министерства высшего и среднего специального образования Республики Узбекистан, Министерства экономики Республики Узбекистан, Академии наук Республики Узбекистан «Об утверждении Положения о порядке формирования и реализации научно-технических программ инновационных работ» и «О порядке формирования и реализации научно-технических и прикладных исследований» и др.

ГЛАВА 38. ВОЗМЕЗДНОЕ ОКАЗАНИЕ УСЛУГ

Статья 703. Договор возмездного оказания услуг

По договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), не имеющую вещественной формы, а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

Правила настоящей главы применяются к договорам оказания услуг связи, медицинских, ветеринарных, аудиторских, консультационных, информационных услуг, услуг по обучению, туристическому обслуживанию и иных, за исключением услуг, оказываемых по договорам, предусмотренным главами 37, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 48, 49 и 51 настоящего Кодекса.

1. Часть 1 комментируемой статьи предусматривает оборот услуг, которые в силу статьи 81 ГК являются объектом гражданских прав. Так, по договору возмездного оказания услуг исполнитель оказывает заказчику услуги, которые не имеют вещественной формы. Результаты возмездного оказания услуг не будут иметь материальную форму.

Отсутствием вещественной формы услуги отличаются от работ, которые, как правило, выполняются в соответствии с договором подряда и результаты которых имеют материальной формы. Комментируемой статьей определяется также сущность оказания услуг, что выражается в двух формах:

а) совершение определенных действий. При этом, подразумевается оказание услуг, выполнение которых, как правило, носит разовый характер. Например, парикмахерские услуги оказываются разовым совершением определенных действий.

б) осуществление определенной деятельности. В данном случае имеется ввиду оказание услуг, выполнение которых носит долгосрочный или многоразовый характер. Например, оказание услуг телефонной связи.

2. Сторонами договора возмездного оказания услуг являются заказчик и исполнитель. Заказчиком является лицо, потребляющее услуги, а исполнителем — лицо, оказывающее услуги. Заказчиком и исполнителем могут выступать, как физические, так и юридические лица, поскольку комментируемая статья не предусматривает ограничений. Вместе с тем, в законодательстве имеются ограничения в отношении оказания определенных услуг. Например, исполнителем услуг оказания телефонной связи могут выступать юридические лица, имеющую соответствующую лицензию. Оказание услуг, подлежащих лицензированию, может осуществляться исключительно лицами, имеющими соответствующую лицензию. Перечень видов деятельности, на осуществление которых требуются лицензии, утвержден постановлением Олий Мажлиса Республики Узбекистан от 12.05.2001 г. № 222-II.

3. В части 2 комментируемой статьи раскрывается содержание определенных действий или деятельности, которые являются услугами и регулируются главой 38. Это — услуги связи, медицинские, ветеринарные, аудиторские, консультационные, информационные услуги, услуги по обучению, туристическому обслуживанию. Данный перечень не является исчерпывающим так как услуги по своему содержанию могут быть разными.

Кроме того, перечисляются услуги, в отношении которых глава 38 не применяется и которые регулируются другими нормами ГК. Это — подряд (глава 37), перевозка (глава 39), транспортная экспедиция (глава 40), банковский вклад (глава 43), банковский счет (глава 44), расчеты (глава 45), поручение (глава 46), комиссия (глава 48), доверительное управление имуществом (глава 49), хранение (глава 51).

Статья 704. Исполнение договора возмездного оказания услуг

При отсутствии в договоре иных указаний исполнитель обязан оказать предусмотренную договором услугу (услуги) лично.

Комментируемая статья устанавливает особенность возмездного оказания услуг, выражающейся в обязательности исполнения договора непосредственно исполнителем, что является исключением из общего правила, предусмотренного статьей 241 ГК, которая допускает возможность исполнения договора третьим лицом. Комментируемая статья же устанавливает, что исполнение договора можно возложить на третье лицо, только в случаях, когда это предусмотрено в договоре.

Статья 705. Оплата услуг

Заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, указанные в договоре возмездного оказания услуг.

В случае невозможности исполнения, возникшей не по вине исполнителя, заказчик обязан возместить исполнителю понесенные им расходы за вычетом выгод, которые исполнитель приобрел или мог приобрести вследствие освобождения его от оказания услуги (услуг). В случае, когда невозможность исполнения возникла по вине заказчика, цена услуг подлежит оплате в полном объеме, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

1. Оплата оказанной услуги осуществляется в порядке и в сроки, указанные в договоре. Следует отметить, что в законодательстве есть определенные нормы касательно оплаты различных услуг. Например, в пункте 44 Правил оказания услуг мобильной связи (рег. № 1900 от 06.02.2009 г.) установлено, что оплата услуг мобильной связи может осуществляться путем наличных или безналичных расчетов, а также по авансовой или кредитной форме расчетов.

2. Часть 2 комментируемой статьи определяет порядок оплаты услуг в случаях невозможности исполнения обязательства не по вине исполнителя, а также по вине заказчика.

Если невозможность исполнения возникла по обстоятельствам, за которые ни исполнитель, ни заказчик не отвечают, тогда в данном случае заказчик должен возместить исполнителю только фактически произведенные им расходы по оказанию услуг. При этом, в эти расходы не включаются выгоды, которые исполнитель приобрел или мог приобрести вследствие освобождения его от обязательств по договору об оказании услуг.

3. При невозможности исполнения обязательства по обстоятельствам, за которые отвечает заказчик, цена услуг должна быть оплачена в полном объеме. При этом, данное правило является диспозитивным и иное может быть предусмотрено законодательством или договором возмездного оказания услуг.

Статья 706. Ответственность исполнителя за нарушение договора возмездного оказания услуг

В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения договора возмездного оказания услуг исполнитель обязан возместить заказчику причиненные убытки в полном объеме, но не свыше двукратного размера предусмотренной договором цены услуг.

В случаях, когда исполнитель не исполнил или ненадлежащим образом исполнил обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, договором возмездного оказания услуг может быть предусмотрена повышенная против указанной в части первой настоящей статьи ответственность.

1. Комментируемая статья определяет ответственность исполнителя за нарушение условий договора. Часть 1 данной статьи ограничивает максимальный объем ответственности исполнителя двукратным размером цены услуг, предусмотренной договором. Таким образом, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договора исполнитель возмещает заказчику причиненные убытки в полном объеме в пределах двукратного размера цены договора.

2. Часть 2 комментируемой статьи устанавливает особенность ответственности исполнителя, выступающего в качестве

предпринимателя. Так, если исполнитель при осуществлении предпринимательской деятельности нарушает договор об оказании услуг, в договоре может быть предусмотрена повышенная ответственность, чем это установлено в части 1 комментируемой статьи. На наш взгляд, это объясняется тем, что предпринимательская деятельность осуществляется под собственный риск предпринимателя и ущерб от ненадлежащего исполнения договора может быть весьма значительным.

Статья 707. Расторжение договора возмездного оказания услуг

Заказчик вправе требовать расторжения договора возмездного оказания услуг при условии выплаты полностью установленной их цены, кроме случаев, когда расторжение договора вызвано виновными действиями исполнителя.

Исполнитель вправе требовать расторжения договора возмездного оказания услуг лишь при условии полного возмещения заказчику убытков, причиненных расторжением договора, кроме случая, когда это произошло по вине заказчика.

1. Комментируемая статья определяет право заказчика и исполнителя на отказ от исполнения договора и условия, при которых он допускается. Правила данной статьи применяются, когда отказ от исполнения договора не связан с нарушением сторонами своих обязательств.

Часть 1 данной статьи предусматривает право заказчика на отказ от услуг при условии выплаты исполнителю полной цены, установленной договором. Отказ заказчика от исполнения договора может последовать как до начала оказания услуги, так и в процессе ее оказания. При этом, комментируемая статья не определяет, имеет ли значение отказ в процессе исполнения в подлежащей выплате цене. На наш взгляд, заказчик должен оплатить полную цену договора независимо от того, когда отказ последовал, в начале или в процессе исполнения. Например, лицо, вселившееся в номер в гостинице на одни сутки, имеет право выехать из гостиницы в любое время в течении суток, оплатив при этом полную цену.

2. Часть 2 комментируемой статьи предусматривает право исполнителя на расторжение договора об оказании услуг. Отказ исполнителя от исполнения договора допускается при условии полного возмещения заказчику убытков, причиненных расторжением договора. Если же расторжение произошло по вине заказчика, убытки не возмещаются.

Следует отметить, что применение этого правила к публичным договорам представляется по крайней мере спорным. Обязательный характер заключения публичного договора исполнителем лишает смысла право на отказ от его исполнения, т. к. исполнитель, отказавшийся от оказания услуги, по требованию заказчика обязан тут же вновь заключить договор.

Статья 708. Правовое регулирование договора возмездного оказания услуг

Общие положения о подряде и положения о бытовом подряде применяются к договору возмездного оказания услуг, если это не противоречит правилам настоящей главы.

Комментируемая статья определяет, что к договору возмездного оказания услуг применяются общие положения о подряде и положения о бытовом подряде. Условием для применения положений о подряде и о бытовом подряде является их соответствие положением главы 38. Так, к услугам, не имеющим материального результата, как правило, не применимы положения о сроках обнаружения недостатков (статья 651), т. к. исполнитель может нести ответственность только за недостатки, допущенные в процессе их оказания, а не по завершении (туристические услуги, гостиничные услуги). Также, положения подряда, допускающие возможность привлечения к исполнению договора субподрядчиков неприменимы к договору об оказании услуг.

ГЛАВА 38. ВОЗМЕЗДНОЕ ОКАЗАНИЕ УСЛУГ

Статья 709. Общие положения о перевозке

Перевозка пассажиров, багажа и грузов осуществляется на основании договора перевозки.

Общие условия перевозки определяются настоящим Кодексом, транспортными уставами и кодексами, иными законами и изданными в соответствии с ними правилами.

Условия перевозки пассажиров, багажа и грузов отдельными видами транспорта, а также ответственность сторон по этим перевозкам определяются соглашением сторон, если настоящим Кодексом, транспортными уставами и кодексами, иными законами и изданными в соответствии с ними правилами не установлено иное.

1. Перевозка, являясь услугой, выражается в доставке пассажиров, багажа и грузов до места назначения. Часть 1 комментируемой статьи указывает на осуществление перевозки на основании договора.

2. К договору перевозки применяются общие положения настоящего кодекса. При этом, ГК устанавливает лишь общие условия и черты перевозки. Многие вопросы перевозки регулируются транспортными уставами и кодексами, иными законами и нормативно-правовыми актами. Так, в этой сфере действуют Воздушный кодекс, законы «О городском пассажирском транспорте», «О железнодорожном транспорте», Устав железной дороги Республики Узбекистан, утвержденный постановлением Кабинета Министров

от 23.10.2008 г. № 232, Правила перевозки пассажиров и багажа автомобильным транспортом, утвержденные постановлением Кабинета Министров от 04.11.2003 г. № 482, Авиационные правила Республики Узбекистан «Общие правила воздушных перевозок пассажиров и багажа» (рег. № 1529 от 05.12.2005 г.) и другие нормативно-правовые акты.

3. К перевозке также применяются положения Закона «О защите прав потребителей», когда получателями услуг по перевозке являются физические лица. Если сторонами договора перевозки являются субъекты предпринимательства, применяется также Закон «О договорно-правовой базе деятельности хозяйствующих субъектов».

4. Часть 3 комментируемой статьи предусматривает, что условия договора перевозки отдельными видами транспорта определяются сторонами, если законодательством не установлено иное. Данное правило соответствует общему принципу заключения сделок, установленному общей частью настоящего кодекса.

Статья 710. Договор перевозки пассажира

По договору перевозки пассажира перевозчик обязуется перевезти пассажира в пункт назначения, а в случае сдачи пассажиром багажа — также доставить багаж в пункт назначения и выдать его управомоченному на получение багажа лицу. Пассажир при этом обязуется уплатить установленную плату за проезд, а при сдаче багажа — и за провоз багажа.

Заключение договора перевозки пассажира и багажа удостоверяется соответственно билетом и багажной квитанцией.

Пассажир имеет право в порядке, предусмотренном соответствующим транспортным уставом и кодексом:

перевозить с собой детей бесплатно или на иных льготных условиях;

провозить с собой бесплатно багаж в пределах установленных норм;

сдавать к перевозке багаж бесплатно в пределах установленных норм, а при превышении норм — за плату по тарифу.

1. Комментируемая статья устанавливает общие условия договора перевозки пассажира. Сторонами данного договора выступают пассажир, который является потребителем услуги перевозки, и перевозчик, который выполняет услуги перевозки. Согласно договору перевозки пассажира, перевозчик обязуется перевезти пассажира в пункт назначения. Договором также предусматривается возможность доставки багажа пассажира в пределах исполнения данного договора.

2. Договор перевозки пассажира заключается письменно. При этом, заключение договора удостоверяется билетом и багажной квитанцией. Следует отметить, что данный вид договора по своему характеру является публичным.

3. Из комментируемой статьи следует, что договор перевозки пассажира является возмездным. При этом, законодательством может быть установлен перечень лиц, которые имеют право на бесплатный проезд. Так, Законом «Об упорядочении бесплатного пользования городским пассажирским транспортом» установлен перечень (категория) пассажиров, имеющих право на бесплатный проезд в городском пассажирском транспорте. Законом «О статусе депутата Законодательной палаты и члена Сената Олий Мажлиса Республики Узбекистан» предусмотрено право депутата и сенатора на бесплатный проезд железнодорожным транспортом и авиационным транспортом.

4. Часть 3 комментируемой статьи непосредственно определяет право пассажиров на бесплатную перевозку с собой детей и право на бесплатный провоз багажа в пределах установленных норм. При этом, в отношении багажа уточняется возможность провоза с собой или сдавать к перевозке.

Предусмотренные настоящей статьей условия являются общими и более подробно договор перевозки пассажира регламентирован соответствующими нормативно-правовыми актами (см. комментарий к статье 709 ГК). Кроме того, перевозчик также может установить определенные ограничения в отношении багажа пассажира. Например, при осуществлении авиаперевозок перевозчиком в качестве багажа или ручной клади не принимаются определенные продукты.

Статья 711. Договор перевозки груза

По договору перевозки груза перевозчик обязуется доставить вверенный ему отправителем груз в пункт назначения и выдать его управомоченному на получение груза лицу (получателю), а отправитель обязуется уплатить за перевозку груза установленную плату.

Заключение договора перевозки груза подтверждается составлением и выдачей отправителю груза документа (транспортной накладной, коносамента или иного документа на груз), предусмотренного соответствующим транспортным уставом или кодексом.

1. Комментируемая статья определяет общие условия договора перевозки груза. В данном договоре объектом перевозки является груз, т. е. вещи, подлежащие доставке в пункт назначения.

В договоре перевозки груза участвуют перевозчик, отправитель и получатель груза. Перевозчик — это лицо, осуществляющее перевозку. Отправитель — лицо, отправляющее груз с использованием услуг перевозчика. Получатель груза — лицо, управомоченное на получение груза.

Данный договор является возмездным.

Часть 2 комментируемой статьи определяется форму договора. Так, заключение данного договора подтверждается составлением и выдачей определенного документа. В статье в качестве такого документа перечисляются транспортная накладная, коносамент или иной документ на груз. Таким образом, данный вид договора составляется в письменной форме.

При этом, следует отметить, если осуществляется перевозка грузов, принадлежащих субъекту юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, то такой договор признается хозяйственным договором в силу статьи 3 Закона «О договорно-правовой базе деятельности хозяйствующих субъектов» и соответственно к такому договору должны применяться также требования, предъявляемые к хозяйственному договору, определенные в названном законе. Так, согласно статье 10 указанного Закона, хозяйственный договор должен предусматривать предмет договора, количество, качество, ассортимент, цену

поставляемого товара (работы, услуги), сроки исполнения, порядок расчета, обязательства сторон, ответственность сторон при неисполнении или ненадлежащем исполнении договорных обязательств, порядок разрешения споров, реквизиты сторон, дату и место заключения договора, а также другие существенные условия, которые установлены законодательством для договоров данного вида или относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. При определении порядка расчетов в хозяйственном договоре обязательно должно быть предусмотрено условие предварительной оплаты стоимости товара (работ, услуг) в размере не менее установленного законодательством.

Статья 712. Договор чартера (фрахтования)

По договору чартера (фрахтования) одна сторона (фрахтовщик) обязуется предоставить другой стороне (фрахтователю) за плату всю или часть вместимости одного или нескольких транспортных средств на один или несколько рейсов для перевозки пассажиров, багажа и грузов.

Порядок заключения договора чартера (фрахтования), его форма и виды устанавливаются транспортными уставами и кодексами.

1. Комментируемая статья определяет понятие договора чартера. Как следует из данной статьи, понятия «договор чартера» и «договор фрахтования» являются синонимами и употребляются эти понятия как равнозначные. Термин «фрахт» заимствован из морского права и означает плату за перевозку.

Договор чартера заключается в отношении вместимости транспортного средства (одного или нескольких). Согласно, данному договору, фрахтовщик предоставляет фрахтователю за плату всю или часть вместимости транспортного средства. Соответственно, оплата должна быть вся вместимость транспортного средства или ее часть.

Для правильного определения правового режима, подлежащего применению к отношению сторон, необходимо четко определить предмет договора. Более того, чтобы договор считался заключенным,

необходимо согласовать все его существенные условия, среди которых в первую очередь закон выделяет условие о предмете договора.

Предметом договора чартера является вместимость транспортно-го средства, которая может быть использована как для перевозки грузов, так и пассажиров. В качестве транспортного средства могут выступать любые транспортные средства, такие как, воздушные судна, железнодорожный транспорт, автомобильный транспорт и т. д.

Сторонами в договоре фрахтования являются фрахтовщик и фрахтователь. В качестве фрахтовщика выступает владелец транспортного средства (его собственник или лицо, которому транспортное средство принадлежит на ином правовом основании). Фрахтователь — юридическое или физическое лицо, заинтересованное в перевозке больших партий груза или групп пассажиров по маршруту, предусмотренному договором фрахтования, который, как правило, не совпадает с установленными линиями (направлениями) перевозки. Фрахтователь может быть отправителем или получателем груза, но может им и не быть, например, когда морское судно фрахтуется в соответствии с договором купли-продажи товара его продавцом, а отправление груза в адрес получателя осуществляет изготовитель товара. В этом случае фрахтователь и отправитель не совпадут в одном лице.

2. Вторая часть является отсылочной и указывает правовую базу, регулирующую договора чартера. Порядок заключения договора, виды и форма определяются транспортными уставами и кодексами. Статья 99 Воздушного кодекса Республики Узбекистан посвящена договору чартера в отношении воздушных судов.

Статья 713. Прямое смешанное сообщение

Взаимоотношения транспортных организаций при перевозке пассажиров, багажа и грузов разными видами транспорта по единому транспортному документу (прямое смешанное сообщение), а также порядок организации этих перевозок определяются соглашениями между организациями соответствующих видов транспорта, заключаемыми в соответствии с законодательством о прямых смешанных (комбинированных) перевозках.

1. Прямое смешанное сообщение является видом перевозки, характерная сторона которой выражается в следующем:

- а) в перевозке участвуют перевозчики различных видов транспорта;
- б) перевозка осуществляется на основании одного транспортного документа.

В данном случае взаимоотношения транспортных организаций — перевозчиков, а также порядок организации таких перевозок регламентируются соглашениями, заключаемыми между перевозчиками.

2. В комментируемой статье указывается, что соглашения между перевозчиками заключаются в соответствии с законодательством о прямых смешанных (комбинированных) перевозках. Следует отметить, нормы, касающиеся прямого смешанного сообщения, содержатся в Воздушном кодексе, Законе «Об автомобильном транспорте», Уставе железной дороги Республики Узбекистан (утвержд. Постановлением Кабинета Министров от 23.10.2008 г. № 232), Правилах перевозки пассажиров и багажа автомобильным транспортом (утвержд. Постановлением Кабинета Министров от 04.11.2003 г. № 482), Авиационных правилах Республики Узбекистан «Общие правила воздушных перевозок пассажиров и багажа» (рег. № 1529 от 05.12.2005 г.).

Отдельный закон или иной нормативно-правовой акт, непосредственно регулирующий прямое смешанное сообщение, отсутствует.

Исходя из общего принципа, к таким видам перевозки применяются ГК и иные нормативно-правовые акты. Также, при перевозке грузов в прямом смешанном сообщении применяются нормы уставов, кодексов, правил и тарифов, регулирующие перевозки на соответствующем виде транспорта.

Статья 714. Перевозка транспортом общего пользования

Перевозка, осуществляемая коммерческой организацией, признается перевозкой транспортом общего пользования, если из законодательства или выданного этой организации разрешения (лицензии) вытекает, что эта организация обязана осуществлять перевозки пассажиров, багажа и (или) грузов по обращению любого гражданина или юридического лица.

Договор перевозки транспортом общего пользования является публичным договором.

1. В комментируемой статье определяется понятие перевозки транспортом общего пользования. Главная особенность перевозки транспортом общего пользования — это обязанность осуществлять перевозки по обращению любого гражданина или юридического лица. Перевозка транспортом общего пользования осуществляется коммерческими организациями. Данная норма комментируемой статьи исключает возможность осуществления такой перевозки некоммерческими организациями.

Кроме того, обязанность коммерческой организации осуществлять перевозки по обращению любого лица должна быть установлена законодательством либо разрешением (лицензией), выданной этой организацией.

2. Часть 2 комментируемой статьи относит данный договор к публичному договору. Соответственно, к договору перевозки транспортом общего пользования применяются положения статей 358 и 377 ГК, а также законодательство по защите прав потребителей.

Статья 715. Провозная плата

За перевозку пассажиров, багажа и грузов взимается плата, установленная соглашением сторон, если иное не предусмотрено законодательством.

Плата за перевозку пассажиров, багажа и грузов транспортом общего пользования определяется на основании тарифов, утверждаемых в порядке, установленном транспортными уставами и кодексами.

Работы и услуги, выполняемые перевозчиком по требованию грузовладельца и не предусмотренные тарифами, оплачиваются по соглашению сторон.

Перевозчик имеет право удерживать переданные ему для перевозки грузы в обеспечение причитающейся ему провозной платы и других платежей по перевозке, если иное не установлено

законодательством, договором перевозки или не вытекает из существа обязательства.

1. Комментируемая статья посвящена оплате перевозки и предусматривает различный порядок определения провозной платы. Часть 1 комментируемой статьи гласит, что за перевозку пассажиров, багажа и грузов взимается плата, устанавливаемая соглашением сторон. Часть 2 данной статьи относится к перевозке транспортом общего пользования, при которой плата определяется на основании тарифов, утверждаемых в порядке, установленном транспортными уставами и кодексами.

Вместе с тем, законодательством могут быть предусмотрены исключения из этих правил, которые могут быть выражены в форме установления льгот для определенных категорий лиц, либо ценовое регулирование перевозки.

Определенные лица могут быть освобождены от уплаты за перевозки, или же для определенных категорий граждан могут быть установлены льготы. Например, в пункте 1 Закона «Об упорядочении бесплатного пользования городским пассажирским транспортом» определены категории лиц, имеющих право бесплатного пользования городским пассажирским транспортом (кроме такси), в числе которых участники войны 1941–1945 годов; граждане из числа бывших военнослужащих-интернационалистов, принимавших участие в боевых действиях в Республике Афганистан и на территории других стран; военнослужащие действительной срочной военной службы и военнослужащие по контракту рядового и сержантского составов и другие.

Также, статья 20 Закона «О статусе депутата Законодательной палаты и члена Сената Олий Мажлиса Республики Узбекистан» устанавливает льготы для депутатов и сенаторов. Так, депутат, сенатор на территории Республики Узбекистан пользуется правом бесплатного проезда на воздушном, железнодорожном, автомобильном пассажирском транспорте (за исключением такси).

Поскольку в соответствии с Законом «О естественных монополиях» использование инфраструктуры железных дорог относится сфере, подлежащей государственному ценовому регулированию, тарифы

перевозок по железнодорожному транспорту подлежат декларированию, и утверждению Министерством финансов.

2. Перевозчики по требованию грузовладельца могут выполнять работы и услуги, не являющиеся обязанностью перевозчика. Такие работы и услуги, не предусмотренные тарифами, оплачиваются по соглашению сторон. При перевозке пассажиров железнодорожным транспортом к таким услугам можно отнести организацию буфета или ресторана.

3. Часть 4 комментируемой статьи конкретизирует общие правила удержания применительно к перевозке как способу обеспечения. Следует отметить, что в отличие от общих правил удержания, при перевозке законодательством или договором может быть установлено ограничение применения удержания либо иной порядок (см. комментарий к статьям 290–291 ГК).

Статья 716. Подача транспортных средств, погрузка (разгрузка) грузов

Перевозчик обязан подать отправителю груза под погрузку в срок, установленный принятой от него заявкой (заказом), договором перевозки или договором об организации перевозок, исправные транспортные средства в состоянии, пригодном для перевозки соответствующего груза.

Отправитель груза вправе отказаться от поданных транспортных средств, не пригодных для перевозки соответствующего груза.

Погрузка (разгрузка) грузов осуществляется транспортной организацией или отправителем (получателем) в порядке, предусмотренном договором перевозки, с соблюдением правил, установленных транспортными уставами, кодексами и изданными в соответствии с ними правилами.

Погрузка (разгрузка) груза, осуществляемая силами и средствами отправителя (получателя) груза, должна производиться в сроки, предусмотренные договором перевозки, если такие сроки не установлены транспортными уставами и кодексами и изданными в соответствии с ними правилами.

1. Комментируемая статья устанавливает порядок, согласно которому до начала выполнения договора перевозки перевозчик обязан подать отправителю транспортное средство, она также определяет условия подачи транспортных средств и погрузки (разгрузки) грузов, права и обязанности сторон. В статье предусмотрены следующие обязанности перевозчика:

а) перевозчик обязан подать транспортное средство в срок, указанный в заявке (заказе) отправителя. Следовательно, отправитель должен заблаговременно представить перевозчику заявку (заказ) на подачу транспортного средства для погрузки (разгрузки). В комментируемой статье не установлены требования относительно оформления заявки и сведений, указываемых в заявке. Помимо срока, в заявке следует указать место подачи, если такое место не определено в договоре.

б) обеспечить подачу исправного транспортного средства в состоянии, пригодном для перевозки соответствующего груза. Здесь имеются два условия: транспортное средство должно быть исправным; оно должно быть пригодным для перевозки груза.

Если транспортное средство не соответствует указанным выше требованиям, отправитель груза имеет право отказаться от такого транспортного средства.

Ответственность перевозчика и отправителя за невыполнение обязательств, предусмотренных данной статьей, предусмотрена в статье 719 ГК.

2. Погрузка (разгрузка) грузов осуществляется транспортной организацией или отправителем (получателем). Порядок погрузки (разгрузки) определяется договором с учетом транспортных уставов, кодексов и изданных в соответствии с ними правил. К таким договорам можно отнести договор фрахтования, договор об организации перевозок и т. п.

3. Последняя часть комментируемой статьи определяет срок погрузки (разгрузки) груза в случае, когда это осуществляется силами и средствами отправителя. Отправитель должен производить погрузку (разгрузку) в сроки, предусмотренные договором перевозки. Если транспортными уставами и кодексами и изданными в соответствии

с ними правилами установлен иной срок, тогда погрузка (разгрузка) груза должна быть произведена в срок, указанный в транспортных уставах и кодексах и изданных в соответствии с ними правилах.

В статье не говорится о сроке погрузки (разгрузки) груза, осуществляемой перевозчиком. На наш взгляд, перевозчик обязан осуществить погрузку (разгрузку) груза в разумный срок, если срок не установлен в договоре или в транспортных уставах и кодексах и изданных в соответствии с ними правилах.

Статья 717. Срок доставки пассажира, багажа и груза

Перевозчик обязан доставить пассажира, багаж или груз в пункт назначения в сроки, определенные в порядке, предусмотренном транспортными уставами, кодексами или договором, а при отсутствии таких сроков — в разумный срок.

Срок доставки пассажира, багажа или груза определяется в порядке, предусмотренными транспортными уставами, кодексами или договором. Если такой срок не установлен, тогда доставка должна быть осуществлена в разумный срок.

Срок доставки пассажира и груза может различаться. При пассажирских перевозках срок устанавливается согласно расписанию. Однако, при наличии уважительных причин срок может быть перенесен. В таких случаях перевозчик освобождается от ответственности за просрочку доставки пассажира, багажа и груза. Статья 117 Воздушного кодекса определяет, что ответственность перевозчика за просрочку в доставке наступает, если он не докажет, что им были приняты все необходимые меры для предотвращения просрочки или такие меры невозможно было принять.

Статья 718. Ответственность по обязательствам, вытекающим из перевозки

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из перевозки, стороны несут ответственность,

установленную настоящим Кодексом, транспортными уставами и кодексами, а также соглашением сторон.

Соглашения транспортных организаций с пассажирами и грузовладельцами об ограничении или устранении установленной законом ответственности перевозчика недействительны.

1. Комментируемая статья устанавливает общие положения об ответственности по обязательствам, вытекающим из перевозки. Конкретные случаи наступления, объем и основания ответственности перевозчика предусматриваются в статьях 719–721 настоящего кодекса, транспортных уставах и кодексах, а также в соглашении сторон. Например, в статьях 113–118 Воздушного кодекса установлены объем и основания ответственности воздушного перевозчика. Ответственность предприятий железнодорожного транспорта предусмотрена в статье 26 Закона «О железнодорожном транспорте». Ответственность сторон по договору перевозки на железных дорогах также определена в главе IX Устава железной дороги Республики Узбекистан, утвержденного постановлением Кабинета Министров от 23.10.2008 г. № 232.

2. Часть 2 данной статьи не допускает возможность ограничения или устранения установленной законом ответственности перевозчика. Любые соглашения, предусматривающие ограничение или устранение ответственности, являются недействительными. Аналогичную норму относительно воздушных перевозок содержит статья 119 Воздушного кодекса.

**Статья 719. Ответственность перевозчика
за неподачу транспортных средств и отправителя
за неиспользование поданных транспортных средств**

Перевозчик за неподачу транспортных средств для перевозки груза в соответствии с принятой заявкой (заказом) или иным договором перевозки, а отправитель за непредъявление груза либо неиспользование поданных транспортных средств по иным причинам несут ответственность, установленную транспортными уставами и кодексами, а также соглашением сторон.

Перевозчик и отправитель груза освобождаются от ответственности в случае неподачи или несвоевременной подачи транспортных средств либо неиспользования транспортных средств, если это произошло вследствие:

непреодолимой силы или иных явлений стихийного характера, а также военных действий;

прекращения или ограничения перевозки грузов в определенных направлениях, установленных в порядке, предусмотренном соответствующим транспортным уставом или кодексом.

1. Часть 1 данной статьи устанавливает ответственность как и перевозчика, так и отправителя.

Ответственность перевозчика наступает за неподачу транспортного средства для перевозки согласно принятой заявке (заказу). Обязанность перевозчика подать транспортное средство предусмотрена в статье 716 настоящего кодекса.

Отправитель несет ответственность за непредъявление груза либо неиспользование поданных транспортных средств по иным причинам.

Конкретный объем ответственности определяется в соответствии с транспортными уставами и кодексами, а также соглашением сторон. Например, согласно пункта 120 Устава железной дороги Республики Узбекистан, утвержденного постановлением Кабинета Министров от 23.10.2008 г. № 232, за неподачу железной дорогой вагонов и контейнеров для выполнения плана перевозок и за неиспользование грузоотправителем поданных вагонов и контейнеров или отказ от предусмотренных планом вагонов и контейнеров уплачивается штраф в следующих размерах:

по грузам, перевозки которых планируются в тоннах и вагонах — в размере 0,1 минимальной заработной платы за каждую не погруженную тонну груза;

по грузам, перевозки которых планируются только в вагонах — в размере 5 минимальных заработных плат за каждый не погруженный вагон;

по грузам, перевозимым в контейнерах:

в размере 0,5 минимальной заработной платы — за каждый не погруженный 3–5-тонный контейнер;

в размере 2 минимальных заработных плат — за каждый не погруженный 10-, 20-футовый контейнер;

в размере 4 минимальных заработных плат — за каждый не погруженный 30-, 40-футовый и более крупнотоннажный контейнер.

2. Часть 2 комментируемой статьи устанавливает основания освобождения перевозчика и отправителя от ответственности. В случае неподачи или несвоевременной подачи транспортных средств, либо неиспользования транспортных средств, если это произошло вследствие: а) непреодолимой силы или иных явлений стихийного характера, а также военных действий; б) прекращения или ограничения перевозки грузов в определенных направлениях, установленных в порядке, предусмотренном соответствующим транспортным уставом или кодексом.

Под непреодолимой силой в данном случае понимаются чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства (наводнения, землетрясения и т. д.).

Статья 720. Ответственность перевозчика за задержку отправления пассажира

За задержку в отправлении транспортного средства для перевозки пассажира или опоздание в прибытии такого транспортного средства в пункт назначения, за исключением перевозок в городском и пригородном сообщениях, перевозчик уплачивает пассажиру неустойку в форме штрафа если не докажет, что задержка или опоздание имели место вследствие непреодолимой силы или иных обстоятельств, не зависящих от перевозчика. Размер и порядок уплаты штрафа устанавливается транспортными уставами и кодексами.

Выплата пассажиру штрафа не освобождает перевозчика от обязанности возместить пассажиру убытки, понесенные им вследствие задержки отправления транспортного средства или его опоздания в прибытии в пункт назначения.

В случае отказа пассажира от перевозки по причине задержки отправления транспортных средств перевозчик обязан вернуть пассажиру провозную плату и другие понесенные им расходы.

1. Комментируемая статья устанавливает ответственность перевозчика за задержку отправления пассажира. Перевозчик за такую задержку уплачивает пассажиру неустойку в виде штрафа. При этом, данное правило не применяется в городском и пригородном сообщениях. Конкретный размер и порядок уплаты штрафа определяется транспортными уставами и кодексами.

Так, при воздушных перевозках согласно пункту 152 Авиационных правил Республики Узбекистан «Общие правила воздушных перевозок пассажиров и багажа» (рег. № 1529 от 05.12.2005 г.) за просрочку в доставке пассажира и багажа в аэропорт назначения, размер компенсации определяется из расчета 1% от тарифа за каждый час просрочки.

При перевозке железными дорогами в соответствии с пунктом 119 Устава железной дороги Республики Узбекистан, утвержденного постановлением Кабинета Министров от 23.10.2008 г. № 232, за просрочку в доставке багажа или грузобагажа железная дорога уплачивает штраф за каждые сутки, считая неполные сутки за полные, в размере за багаж — 5% от провозной платы, но не более 50% провозной платы.

Выплата штрафа не освобождает перевозчика от обязанности возместить пассажиру убытки, понесенные им вследствие задержки. Возмещение убытков должно производиться с учетом положений главы 24 ГК.

2. Часть 3 данной статьи предусматривает право пассажира на отказ от перевозки в случае задержки отправления транспортного средства. В таком случае перевозчик обязан возратить пассажиру провозную плату и возместить другие понесенные им расходы. Такое право пассажира возникает независимо от времени задержки.

Статья 721. Ответственность перевозчика за утрату, недостачу и повреждение (порчу) груза или багажа

Перевозчик несет ответственность за утрату, недостачу или повреждение (порчу) принятого к перевозке груза и багажа, если

не докажет, что утрата, недостача либо повреждение (порча) груза или багажа произошли не по его вине.

Ущерб, причиненный при перевозке груза или багажа, возмещается перевозчиком в следующем размере:

в случае утраты или недостачи груза или багажа — в размере стоимости утраченного или недостающего груза или багажа;

в случае повреждения (порчи) груза или багажа — в размере суммы, на которую понизилась его стоимость, а при невозможности восстановления поврежденного (испорченного) груза или багажа в размере его стоимости;

в случае утраты груза или багажа, сданного к перевозке с объявлением его ценности — в размере объявленной стоимости груза или багажа.

Транспортная организация наряду с возмещением реального ущерба возвращает отправителю (получателю) провозную плату, взысканную за перевозку утраченного, недостающего или поврежденного (испорченного) груза, если эта плата не входит в цену груза.

Отправитель вправе требовать с перевозчика возмещения и других убытков, причиненных утратой, недостачей или повреждением (порчей) грузов.

За утрату, недостачу, повреждение (порчу) груза перевозчики в прямом смешанном сообщении отвечают перед грузоотправителем (грузополучателем) солидарно.

Ответственность за просрочку несет последний перевозчик, если не докажет, что просрочка произошла не по вине перевозчиков.

1. По договору перевозки перевозчик обязан доставить багаж, груз в сохранности. Настоящая статья определяет ответственность перевозчика, которая наступает в случае утраты, недостачи или повреждения (порчи) груза, багажа. Перевозчик не несет ответственность, если докажет, что утрата, недостача либо повреждение (порча) груза или багажа произошли не по его вине.

В статье определен размер ответственности перевозчика

Ущерб, причиненный при перевозке груза или багажа, возмещается перевозчиком в следующем размере:

в случае утраты или недостачи груза или багажа — в размере стоимости утраченного или недостающего груза или багажа;

в случае повреждения (порчи) груза или багажа — в размере суммы, на которую понизилась его стоимость, а при невозможности восстановления поврежденного (испорченного) груза или багажа в размере его стоимости;

в случае утраты груза или багажа, сданного к перевозке с объявлением его ценности — в размере объявленной стоимости груза или багажа.

Стоимость груза или багажа определяется исходя из его цены, которая устанавливается в зависимости от видов перевозки и транспорта по правилам (методике), утверждаемым уполномоченным государственным органом или на основании принципов соответствующих международных конвенций, к которым присоединилась Республика Узбекистан.

При обнаружении утери, недостачи или повреждения (порчи) багажа составляется два экземпляра акта с участием владельца багажа, представителя перевозчика или водителя и сотрудника правоохранительных органов или представителя местных исполнительных органов. В акте указывается фамилия, имя, отчество и адрес владельца, количество принятых и выданных мест, наименование утерянного предмета или характер его повреждения, сумма объявленной ценности, если она была оформлена документально. Один экземпляр акта вручается владельцу багажа.

Транспортная организация наряду с возмещением реального ущерба возвращает отправителю (получателю) провозную плату, взысканную за перевозку утраченного, недостающего или поврежденного (испорченного) груза, если эта плата не входит в цену груза.

Отправитель вправе требовать с перевозчика возмещения и других убытков, причиненных утратой, недостачей или повреждением (порчей) грузов.

За утрату, недостачу, повреждение (порчу) груза перевозчики в прямом смешанном сообщении отвечают перед грузоотправителем (грузополучателем) солидарно.

Ответственность за просрочку несет последний перевозчик, если не докажет, что просрочка произошла не по вине перевозчиков.

Статья 722. Договоры об организации перевозок

Перевозчик и грузовладелец при необходимости осуществления систематических перевозок могут заключать долгосрочные договоры об организации перевозок.

По договору об организации перевозки грузов перевозчик обязуется в установленные сроки принимать, а грузовладелец предъявлять к перевозке грузы в обусловленном объеме. В договоре об организации перевозки грузов определяются объемы, сроки и другие условия предоставления транспортных средств и предъявления грузов для перевозки, порядок расчетов, а также иные условия организации перевозки.

1. Комментируемая статья направлена на урегулирование отношений, возникающих при осуществлении систематических, многоразовых перевозок. Статья предусматривает возможность заключения долгосрочных договоров по организации перевозок. Систематические перевозки могут осуществляться как в отношении пассажиров, так и грузов. Такой договор не заменяет договора перевозки.

2. Часть 2 данной статьи посвящена организации перевозки грузов и в ней определены существенные условия договора об организации перевозки грузов. В договоре должны быть определены объемы, сроки предоставления транспортных средств, объемы и сроки предъявления грузов, порядок расчетов, а также иные условия организации перевозки.

Договору об организации перевозок применяются общие положения обязательственного права, установленные в ГК.

В Воздушном кодексе и Уставе железной дороги Республики Узбекистан, такой вид договора не предусмотрен.

Статья 723. Договоры между транспортными организациями

Между организациями различных видов транспорта могут заключаться договоры об организации работы по обеспечению перевозок грузов (узловые соглашения, договоры на централизованный

завоз (вывоз) грузов и другие). Порядок заключения таких договоров определяется транспортными уставами и кодексами, другим законодательством.

В целях обеспечения выполнения обязательств по перевозке грузов организации различных видов транспорта заключают договора об организации работ по обеспечению перевозок груза.

В комментируемой статье перечислены наиболее часто встречающиеся виды договоров между транспортными организациями. К ним относятся: узловые соглашения; договоры на централизованный завоз (вывоз) грузов и другие.

Предусмотренные настоящей статьей договоры отличаются от соглашений, заключаемых при организации прямых смешанных перевозок.

Договоры между транспортными организациями могут предусматривать различные транспортные или иного рода услуги. Такие договоры не являются договорами перевозки. Порядок заключения, содержание и исполнение таких договоров определяется транспортными уставами и кодексами, другим законодательством.

Статья 724. Претензии и иски по перевозкам грузов

До предъявления к перевозчику иска, вытекающего из перевозки груза, обязательно предъявление ему претензии в порядке, предусмотренном соответствующим транспортным уставом или кодексом.

Иск к перевозчику может быть предъявлен грузоотправителем или грузополучателем в случае полного или частичного отказа перевозчика удовлетворить претензию либо неполучения от перевозчика ответа в тридцатидневный срок.

Срок исковой давности по требованиям, вытекающим из перевозки груза, устанавливается в один год с момента, определяемого в соответствии со статьей 154 настоящего Кодекса.

Правила настоящей статьи не распространяются на требования, вытекающие из перевозки пассажира или багажа.

1. Комментируемая статья определяет особенности привлечения к ответственности перевозчика при перевозке грузов. Эта особенность отличает перевозку грузов от других видов перевозки.

Согласно общим правилам Гражданского кодекса, в случае нарушения условий договора наступает ответственность сторон. Как правило, пострадавшая сторона имеет право предъявить претензию о возмещении причиненного ущерба другой стороне или обратиться в суд с соответствующим иском. Часть 1 данной статьи устанавливает обязательность предъявления претензии по перевозке грузов, прежде чем внести иск. Предъявление иска прямо в суд в нарушении данного правила, может привести к прекращению производства по делу, исходя из требований статьи 86 Хозяйственного процессуального кодекса.

Порядок предъявления претензии к перевозчику определяется соответствующим транспортным уставом или кодексом. Соответствующие нормы касательно предъявления претензии предусмотрены — по воздушным перевозкам в статьях 122–129 Воздушного кодекса, — при перевозке железными дорогами в пунктах 147–154 Устава железной дороги Республики Узбекистан, утвержденного постановлением Кабинета Министров от 23.10.2008 г. № 232.

2. Согласно части 2 данной статьи иск к перевозчику может быть предъявлен:

- а) грузоотправителем
- б) грузополучателем.

Условием для предъявления иска является полный или частичный отказ перевозчика удовлетворить претензию или неполучение от перевозчика ответа в тридцатидневный срок.

3. В комментируемой статье также определен срок исковой давности, который отличается от общеустановленного трехгодичного срока. Так, по требованиям, вытекающим из перевозки груза, срок исковой давности составляет один год с момента, определяемого согласно статье 154 ГК.

Установленные настоящей статьей правила касаются только перевозки грузов и не распространяются на перевозку пассажира и багажа.

Статья 725. Ответственность перевозчика за причинение вреда жизни или здоровью пассажира

Ответственность перевозчика за вред, причиненный жизни или здоровью пассажира определяется по правилам главы 57 настоящего Кодекса, если законом или договором не предусмотрена повышенная ответственность перевозчика.

Причинение вреда жизни или здоровью пассажира во время перевозки влечет ответственность перевозчика. Хотя, между пассажиром и перевозчиком заключен договор, вред, причиненный жизни или здоровью пассажира, возмещается в порядке главы 57 ГК, которая регулирует деликты, т. е. обязательства, возникающие вследствие причинения вреда.

Данное правило означает, что в отношении перевозчика установлена более строгая ответственность ввиду того, что использование транспортных средств имеет повышенную опасность для окружающих.

При этом, если законом или договором предусмотрена повышенная ответственность перевозчика, то применяются положения такого закона или договора.

При международных перевозках ответственность перевозчика определяется международными договорами, участниками которых являются Республика Узбекистан и соответствующее иностранное государство.

ГЛАВА 40. ТРАНСПОРТНАЯ ЭКСПЕДИЦИЯ

Статья 726. Договор транспортной экспедиции

По договору транспортной экспедиции экспедитор обязуется за вознаграждение и за счет клиента (грузоотправителя или грузополучателя) выполнить или организовать выполнение определенных договором экспедиции услуг, связанных с перевозкой груза.

Договором транспортной экспедиции могут быть предусмотрены обязанности экспедитора организовать перевозку груза транспортом и по маршруту, избранными экспедитором или клиентом, обязанность экспедитора заключить от имени клиента или от своего имени договор (договоры) перевозки груза, обеспечить отправку и получение груза, а также другие обязанности, связанные с перевозкой.

В качестве дополнительных услуг договором транспортной экспедиции может быть предусмотрено осуществление таких необходимых для доставки груза операций, как получение требующихся для экспорта или импорта документов, выполнение таможенных и иных формальностей, проверка количества и состояния груза, его погрузка и выгрузка, уплата пошлин, сборов и других расходов, возлагаемых на клиента, хранение груза, его получение в пункте назначения, а также выполнение иных операций и услуг, предусмотренных договором.

Правила настоящей главы распространяются и на случаи, когда в соответствии с договором транспортной экспедиции обязанности экспедитора исполняются перевозчиком.

Условия выполнения договора транспортной экспедиции определяются соглашением сторон, если иное не установлено законодательством о транспортно-экспедиционной деятельности.

1. В комментируемой статье определены понятие и основные условия договора транспортной экспедиции. Предметом договора транспортной экспедиции является деятельность, связанная с выполнением или организацией выполнения услуг, связанных с перевозкой груза. Согласно указанному договору, экспедитор обязуется за счет клиента выполнить или организовать выполнение услуг, связанных с перевозкой груза. Смысл транспортной экспедиции заключается в том, чтобы освободить грузоотправителя (грузополучателя) от непрофильных для него обязанностей по организации и обеспечению перевозки. Клиентом экспедитора могут выступать грузоотправитель или грузополучатель. Хотя по смыслу договор транспортной экспедиции связан с перевозкой груза, он считается разновидностью договора возмездного оказания услуг. Данный договор является возмездным и осуществляется за вознаграждение.

2. Услуги по договору транспортной экспедиции можно разделить на основные, которые непосредственно связаны с организацией перевозки грузов, и на дополнительные.

В части 2 данной статьи перечислены некоторые основные услуги, среди которых обязанность организовать перевозку грузов транспортом и по маршруту, обязанность экспедитора заключить договор перевозки от имени клиента или от своего имени, обязанность обеспечить отправку и получение груза. Договором могут быть предусмотрены иные обязанности экспедитора, связанные с перевозкой.

3. Экспедитор может по договору оказать и дополнительные услуги, таких как, получение документов, требующихся для экспорта или импорта грузов, выполнение таможенных процедур, проверка количества и состояния груза, погрузка и выгрузка груза, уплата пошлин, сборов и других расходов, возлагаемых на клиента, хранение груза. Могут быть оказаны также и другие услуги, связанные с доставкой груза.

Условия выполнения договора транспортной экспедиции определяются соглашением сторон. Иное может быть установлено законодательством о транспортно-экспедиционной деятельности.

Статья 727. Форма договора

Договор транспортной экспедиции заключается в письменной форме.

Клиент должен выдать экспедитору доверенность, если она необходима для выполнения его обязанностей.

Комментируемая статья посвящена форме договора транспортной экспедиции. Данный договор заключается в письменной форме. Несоблюдение письменной формы может привести к последствиям, предусмотренным в статье 109 настоящего кодекса. Т. е. это не влечет недействительности договора, но лишает стороны права в случае спора подтверждать его совершение, содержание или исполнение свидетельскими показаниями.

Если для выполнения своих обязанностей по договору транспортной экспедиции экспедитору нужна доверенность, клиент выдает доверенность. Доверенность выдается в соответствии со статьями 134–139 ГК РУз.

Статья 728. Ответственность экспедитора по договору транспортной экспедиции

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по договору транспортной экспедиции экспедитор несет ответственность по основаниям и в размерах, определяемых в соответствии с правилами главы 24 настоящего Кодекса.

Если экспедитор докажет, что нарушение обязательства вызвано ненадлежащим исполнением договоров перевозки, ответственность экспедитора перед клиентом определяется теми же правилами, по которым перед экспедитором отвечает соответствующий перевозчик.

1. Ответственность экспедитора по договору определяется в соответствии с правилами главы 24 ГК, т. е. ответственность наступает на общих условиях ответственности за нарушение обязательств. Экспедитор обязан возместить клиенту убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением договора. Клиент имеет

право также потребовать от экспедитора уплаты предусмотренной договором или законом неустойки.

Поскольку деятельность экспедитора является предпринимательской, его ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по договору экспедиции наступает независимо от вины, если он не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т. е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

2. В части 2 данной статьи предусмотрен особый случай, при котором ответственность экспедитора ограничивается. Так, если неисполнение экспедитором обязательства вызвано ненадлежащим исполнением договора перевозки, ответственность экспедитора определяется теми правилами, по которым соответствующий перевозчик отвечает перед экспедитором.

Статья 729. Документы и другая информация, предоставляемая экспедитору

Клиент обязан предоставить экспедитору документы и другую информацию о свойствах груза, условиях его перевозки, а также иную информацию, необходимую для исполнения экспедитором обязанности, предусмотренной договором транспортной экспедиции.

Экспедитор обязан сообщить клиенту об обнаруженных недостатках полученной информации, а в случае неполноты информации запросить у клиента необходимые дополнительные данные.

В случае непредоставления клиентом необходимой информации экспедитор вправе не приступать к исполнению соответствующих обязанностей до предоставления такой информации.

Клиент несет ответственность за убытки, причиненные экспедитору в связи с нарушением обязанности по предоставлению информации, указанной в части первой настоящей статьи.

1. В комментируемой статье определены обязанности клиента перед экспедитором по предоставлению необходимых документов и информации для исполнения договора.

Клиент обязан предоставить экспедитору документы и другую информацию о свойствах груза, условиях его перевозки, а также иную необходимую информацию. Здесь имеются в виду, в частности, качественные характеристики груза, его особые свойства, условия перевозки. Такая информация представляет особую важность для экспедитора, когда он помимо основных, оказывает дополнительные услуги, такие как хранение, таможенная очистка и др. Содержание и форма такой информации определяются в договоре транспортной экспедиции.

2. Часть 2 данной статьи предусматривает обязанности экспедитора проверять информацию и сообщать клиенту в случае обнаружения недостатков. Если полученной информации недостаточно, экспедитор обязан запросить дополнительные данные. В статье не указаны сроки предоставления информации и, следовательно, это должно определяться соглашением сторон. В любом случае, экспедитор должен действовать добросовестно и соблюдать разумные сроки с тем, чтобы надлежащим образом выполнить договор.

3. В части 3 данной статьи установлено право экспедитора не приступать к исполнению своих обязанностей, если клиент не предоставит необходимую информацию. В данном случае как непредоставление клиентом необходимой информации, рассматривается также предоставление неполной или неправильной информации, а также не своевременное предоставление.

4. Последняя часть комментируемой статьи определяет ответственность клиента за убытки, причиненные экспедитору в связи с непредоставлением информации, указанной в части 1 данной статьи.

Статья 730. Исполнение обязанностей экспедитора третьим лицом

Если из договора транспортной экспедиции не вытекает обязанность экспедитора исполнить свои обязанности лично, экспедитор вправе привлечь к исполнению своих обязанностей других лиц.

Возложение исполнения обязательства на третье лицо не освобождает экспедитора от ответственности перед клиентом за выполнение договора транспортной экспедиции.

1. Комментируемая статья применительно к договору транспортной экспедиции конкретизирует общее правило (статья 241 ГК) о возможности исполнения договора (или части договора) третьим лицом. Экспедитор имеет право привлечь третьих лиц для исполнения договора, если в договоре не предусмотрена обязанность экспедитора выполнить договор лично.

2. Привлечение третьих лиц к исполнению обязательств экспедитора не освобождает экспедитора от ответственности перед клиентом, так как ответственным за исполнение договора транспортной экспедиции перед клиентом остается экспедитор.

Статья 731. Отказ от договора экспедиции

Клиент или экспедитор вправе отказаться от исполнения договора транспортной экспедиции, предупредив об этом другую сторону за десять дней.

При одностороннем отказе от исполнения договора транспортной экспедиции сторона, заявившая отказ, возмещает другой стороне убытки, вызванные прекращением договора.

1. Комментируемая статья предусматривает возможность одностороннего отказа от договора экспедиции как исключение из общего правила недопустимости одностороннего отказа от исполнения обязательства (статья 237 ГК). Причем отказ может быть осуществлен стороной договора без объяснения причин.

Часть 1 данной статьи определяет, что клиент или экспедитор имеет право отказаться от исполнения договора, предупредив об этом другую сторону за десять дней.

В случае одностороннего отказа от договора, договор считается расторгнутым.

2. Сторона, заявившая об отказе от исполнения договора, возмещает другой стороне убытки, вызванные прекращением договора.

ГЛАВА 41. ЗАЕМ И КРЕДИТ

§ 1. ЗАЕМ

Статья 732. Договор займа

По договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу единовременно или в рассрочку такую же сумму денег или равное взятому займы количество вещей того же рода и качества (сумму займа).

Договор займа считается заключенным с момента передачи денег или вещей.

1. Заём традиционно является реальным договором, вступающим в силу лишь с момента передачи денег (или вещей) займодавцем заёмщику, когда и возникают соответствующие обязательства. Это прямо следует из правила настоящей статьи, согласно которому лишь с указанного момента договор считается заключённым. По этой конструкции займодавца нельзя понудить к выдаче займа, поскольку обещание предоставить его не имеет юридической силы.

2. Предметом договора займа могут быть как деньги, так и иные движимые вещи, которые определяются родовыми, а не индивидуальными признаками (например, определённое договором количество зерна известного сорта или металла такой-то марки). Следовательно, имущество, составляющее предмет займа, поступает в собственность

заёмщика и перестаёт быть объектом собственности займодавца. Поэтому последний вправе претендовать на возврат ему лишь аналогичных по количеству вещей того же рода и качества, но не тех же самых вещей. Ведь заёмщик использует эти вещи в своих целях, нередко смешивая их с собственными аналогичными вещами. Невозможность вернуть те же самые денежные купюры или вещи очевидна, ибо в ином случае исключается их использование заёмщиком для собственных нужд. Поэтому различие собственного и заёмного имущества (средств) возможно проводить лишь в учётных (бухгалтерских) целях, в частности, определяя размер (сумму, стоимость) чистых активов хозяйственного общества. Но собственником заёмных средств всё равно становится заёмщик, а у займодавца имеется лишь основанное на договоре (обязательстве) займа соответствующее право требования.

В качестве предмета займа не вправе выступать вещи, которые могут принадлежать лишь определённым участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению, если заёмщик не относится к числу таких участников или не имеет такого разрешения.

Наиболее очевидный пример — сделка займа с иностранной валютой и валютными ценностями. Они могут совершаться лишь в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством.

Вместе с тем закон допускает заключение целевого займа, устанавливающего конкретные условия использования полученного займа на строго определённые цели (статья 739 ГК). В этом случае возможно определение в договоре мер контроля займодавца за целевым использованием полученного имущества, при препятствовании которым (либо при прямом нарушении целевого назначения займа) у займодавца возникает право на досрочный возврат суммы займа с причитающимися процентами.

3. Сторонами договора займа могут быть любые лица, в том числе граждане и некоммерческие организации. Следует, однако, иметь в виду, что речь идёт именно о договорах займа, хотя бы и возмездных, но не о кредитных сделках. Не могут выступать в роли займодавцев финансируемые собственником учреждения. Ибо в содержание имеющегося у них права оперативного управления возможности

распоряжения имуществом собственника не входят. Таковыми обычно являются государственные органы и органы местного самоуправления (если только закон прямо не разрешает им участвовать в имущественном обороте от имени соответствующего публично-правового образования).

Статья 733. Форма договора займа

Договор займа между гражданами должен быть заключен в простой письменной форме, если его сумма превышает десятикратный установленный размер минимальной заработной платы, а в случае, когда стороной в договоре является юридическое лицо, — независимо от суммы.

Несоблюдение письменной формы договора займа влечет последствия, предусмотренные статьей 109 настоящего Кодекса.

Договор займа признается заключенным в письменной форме при наличии расписки заемщика или иного документа, удостоверяющего передачу ему займодавцем определенной суммы или определенного количества вещей.

Письменная форма договора займа считается соблюденной, если заемное обязательство удостоверено выданным заемщиком векселем, облигацией либо иной ценной бумагой, определяющей сумму займа и права займодавца на его взыскание.

1. Согласно части 1 комментируемой статьи, простая письменная форма договора займа требуется: во-первых, когда этот договор заключается между гражданами и его сумма превышает десятикратный размер минимальной заработной платы; во-вторых, она требуется при заключении договоров, в которых займодавцем является юридическое лицо, независимо от суммы займа. В то же время договоры бытового займа между гражданами на сумму до 10 минимальных размеров заработной платы и договоры займа вещей могут быть заключены в устной форме.

Правило о совершении договора займа в письменной форме является специальным по отношению к общему порядку совершения

сделок в простой письменной форме. И если в части 1 комментируемой статьи, воспроизводится общее правило (статья 108 ГК), то вторая часть представляет собой изъятие из общего правила, по которому все сделки юридических лиц между собой и с гражданами должны совершаться в простой письменной форме.

Из смыслового толкования статьи 733 ГК РУз следует, что целью законодателя при установлении этой нормы было упрощение процедуры оформления сделок займа между физическими лицами на небольшие суммы, но не упрощение процедуры оформления договоров займа с участием юридического лица.

На практике встречаются правоотношения, в которых в роли займодавца выступает гражданин, а в роли заемщика — юридическое лицо, и наличие данного правоотношения отнюдь не обязательно удостоверяется выдачей векселя или продажей облигации. Трудно себе представить, что такое правоотношение не будет письменно оформлено. Письменная форма соглашения в этой ситуации служит доказательством наличия правоотношения, кроме того, она необходима для бухгалтерских и налоговых целей.

При рассмотрении судебных споров по таким сделкам необходимо указывать на обязательное соблюдение письменной формы договора займа с участием юридического лица.

2. Принимая во внимание общие положения, касающиеся заключения любых сделок юридических лиц между собой и с участием граждан в простой письменной форме, а также правило части 1 статьи 733 ГК РУз и существующую правоприменительную практику, можно сделать вывод, что договор займа с участием юридического лица, вне зависимости от того, в какой роли — заемщика или займодавца — оно выступает, должен совершаться в простой письменной форме.

Письменная форма договора считается соблюденной, когда составлен документ, выражающий содержание соглашения и подписанный лицами, совершающими сделку, или уполномоченными ими лицами, либо когда произошел обмен документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Для возникновения правоотношения по договору займа необходимо не только соглашение сторон, заключенное в письменной форме, но и передача заемщику денег или других вещей, определенных родовыми признаками. Наряду с традиционными способами заключения договора в письменной форме в статье 366 ГК РУз представлен новый способ соблюдения письменной формы договора — это совершение лицом, получившим письменную оферту, действий по выполнению указанных в ней условий. В этом случае выполнение действий будет считаться акцептом и соблюдением письменной формы договора, если иное не предусмотрено законом, иными нормативно-правовыми актами или не указано в оферте.

Применительно к договору займа соблюдением письменной формы в соответствии с частью 2 статьи 365 и частью 5 статьи 366 ГК РУз считается перечисление займодавцем денежных средств заемщику в ответ на просьбу последнего об их предоставлении.

3. Последствия несоблюдения письменной формы договора займа, так же как и любой другой сделки, определены в статье 109 ГК РУз. Это последствия процессуального характера: стороны в случае возникновения между ними спора лишаются права ссылаться в подтверждение сделки, ее совершения, содержания или исполнения, на свидетельские показания, но при этом вправе использовать письменные, вещественные доказательства или заключения экспертов.

4. В качестве письменных доказательств заключения договора займа могут быть предоставлены: расписка заемщика; облигации; счета-фактуры на товар; заверенные копии первичных учетных документов, составляемых сторонами в целях бухгалтерского учета; письменная просьба заемщика об отсрочке возврата долга, удостоверяющая передачу суммы займа; телеграммы, телексы, письма делового характера и любые предметы, на которых в письменной форме имеются сведения о сделке.

Несмотря на то, что обязательство из договора займа является односторонне обязывающим, соглашение сторон о возникновении правоотношения все же представляет собой двустороннюю сделку, направленную на достижение одной и той же юридической цели, при этом в обсуждении ее условий принимают участие обе стороны.

5. В отличие от соглашения о займе, расписка представляет собой документ, содержащий волеизъявление только одной стороны, содержание которого не только не отражает направленность волеизъявления обеих сторон правоотношения, но и в некоторых случаях не позволяет установить основание его возникновения. Например, расписка в получении определенной денежной суммы может свидетельствовать о различных правоотношениях, складывающихся между участниками имущественного оборота. Распиской может быть удостоверен факт передачи продавцу предоплаты по договору купли-продажи, или аванса по договору подряда, или суммы займа по договору займа. Поэтому при оценке расписки необходимо в первую очередь установить, на возникновение какого правоотношения было направлено волеизъявление обоих участников. Договор займа четко указывает на тип договорных правоотношений, возникающий между сторонами.

Из этого следует, что договор займа и расписка заемщика не являются тождественными понятиями. Договор займа — это соглашение сторон, направленное на возникновение заемного правоотношения. Расписка заемщика и другие документы удостоверяют передачу заемщику определенной денежной суммы или определенного количества вещей и служат письменными доказательствами, подтверждающими заключение договора займа в устной форме. Правоприменительная и судебная практика также рассматривает расписку заемщика и другие аналогичные документы только в качестве письменных доказательств заключения договора займа в устной форме. К содержанию этих документов и порядку их оформления в случае их предоставления в судебном заседании суд предъявляет достаточно строгие требования, так как именно из них должно однозначно следовать, что между сторонами установлены заемные правоотношения.

Статья 734. Проценты по договору займа

Если иное не предусмотрено законом или договором займа, займодавец (юридическое лицо или гражданин) имеет право на получение от заемщика процентов на сумму займа в размерах и порядке, определенных договором.

Если по договору займа заемщику передаются вещи, определенные родовыми признаками, проценты подлежат уплате в случае, когда их размер и форма (денежная или натуральная) предусмотрены договором.

Порядок и сроки выплаты процентов устанавливаются договором займа. Если порядок и сроки выплаты процентов не установлены договором, то они выплачиваются в порядке и сроки, предусмотренные договором для возврата основного долга.

1. По общему правилу договор займа предполагается возмездным, причём размер процентов в соответствии со статьей 734 ГК определяется договором (если только безвозмездный характер займа не установлен законом или договором). При отсутствии в этом договоре прямых указаний о размере процентов он определяется по тем же правилам, что и проценты за пользование чужими денежными средствами (статья 327 ГК). Сами проценты по соглашению сторон могут взыскиваться как в денежной, так и в натуральной форме и в этом смысле не зависят от предмета займа (его характера). Вместе с тем предполагается, что заём вещей — беспроцентный (безвозмездный), если иное прямо не предусмотрено в договоре.

Проценты по договору займа могут выплачиваться в любом согласованном сторонами порядке (в том числе и однократно), но при отсутствии специальных указаний должны выплачиваться ежемесячно, причём не до определённого договором срока возврата суммы займа, а до дня её фактического возврата.

Это правило следует применять в сочетании с правилом, в соответствии с которым при недостаточности суммы платежа, произведённого должником, по общему правилу считается, что основная сумма долга погашается в последнюю очередь. Следовательно, и проценты по займу можно продолжать начислять на неполученную сумму до её полного погашения.

2. Закон вместе с тем не содержит известного законодательству некоторых зарубежных стран правила о начислении процентов на проценты. Предусмотренные статьей 327 ГК РФ проценты за неисполнение денежного обязательства, в том числе обязательства займа, будучи

санкцией за нарушение договора, а не «платой за кредит» могут поэтому начисляться помимо (сверх) процентов, установленных договором займа (разумеется, если иное последствие нарушения заёмщиком договора не обусловлено в самом договоре). Однако такие проценты начисляются со дня, когда сумма займа подлежала возврату, до дня её фактического возврата займодавцу (часть 1 статьи 736 ГК).

3. Аналогичные последствия наступают для заёмщика в случаях, когда он не предоставляет займодавцу обещанное по договору дополнительное обеспечение возврата займа (например, предмет залога, поручительство другого лица или банковскую гарантию), либо это обеспечение утрачивается (например, погибает предмет залога), или его условия ухудшаются (например, поручитель — коммерческая организация не объявляет своего уставного капитала) не по вине займодавца. Поскольку обеспечение займа предоставлял заёмщик, он и должен позаботиться о его реальности. В противном случае займодавец вправе требовать досрочного возврата ссуды с процентами с начислением на эту сумму процентов в соответствии со статьёй 327 ГК со дня возникновения такого права.

Статья 735. Обязанность заемщика возвратить сумму займа

Заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, предусмотренные договором займа.

Если срок возврата суммы займа договором не установлен, она должна быть возвращена заемщиком в течение тридцати дней со дня предъявления займодавцем требования об этом.

Сумма беспроцентного займа может быть возвращена заемщиком досрочно.

Сумма займа, предоставленного под проценты, может быть возвращена досрочно, если это допускается договором займа либо, с согласия займодавца.

1. Субъекты заемного обязательства должны исполнять свои обязанности надлежащим образом, в порядке и в сроки, указанные в договоре. На случай, если в договоре займа отсутствуют условия о порядке

и сроках исполнения обязательства, законодатель в указанной статье предусмотрел специальные диспозитивные правила по их определению. Данные правила помогают не только восполнять пробелы, часто встречающиеся в договорах займа, но и являются стандартными образцами, на которые стороны могут ориентироваться при согласовании условий договора.

В комментируемой статье установлен порядок определения срока исполнения обязанности заемщика, в случае, если такой срок вообще не установлен в договоре. В данном случае заемщик обязан возвратить сумму займа в тридцатидневный срок со дня предъявления займодавцем требования о возврате. Специальный тридцатидневный срок для исполнения обязательства с момента предъявления требования улучшает положение заемщика по сравнению с общим семидневным сроком исполнения должником обязательств, срок исполнения в котором не определен или определен моментом востребования (см. комментарий к статье 242 ГК).

2. В статье 735 ГК для определения предмета договора употребляется понятие «сумма займа», под которым подразумевается сумма денежных средств. Принимая во внимание буквальное толкование этой нормы и других статей, а также то, что вещи выступают в качестве предмета договора займа намного реже, чем денежные средства, можно сделать ошибочный вывод, что большинство правил о займе ориентированы на регулирование отношений денежного займа и не применяются при регулировании займа вещей. Поэтому срок исполнения и другие условия по заемному обязательству, предметом которого являются вещи, определяемые родовыми признаками, когда они не предусмотрены в договоре, следует определять на основании общих правил об исполнении обязательств, а не на основании правил о договоре займа.

Анализ данной позиции показывает, что ее сторонники «исключают» из положений Гражданского кодекса договор займа вещей, определяемых родовыми признаками. Такая точка зрения является спорной, так как из дефиниции договора займа следует, что предметом договора могут быть как деньги, так и вещи, определяемые родовыми признаками. Поэтому договоры займа денег и займа вещей являются

одинаково значимыми разновидностями договора займа, и для их регулирования должны применяться в первую очередь правила о займе, а при их недостаточности — общие нормы об обязательствах и договорах. Понятие «сумма займа», употребляемое в статье 735 ГК РФ, следует понимать шире. Оно включает в себя не только деньги, но и вещи, определяемые родовыми признаками.

3. Даже при установлении срока исполнения обязательства в договоре заемщику предоставлена возможность исполнить обязательство досрочно (часть 4 статьи 735 ГК). Но такая возможность может реализовываться по-разному в зависимости от характера договора: если договором не предусмотрена выплата процентов, то заемщик может в любое время исполнить обязательство досрочно; если же выплата процентов установлена, то для досрочного исполнения необходимо согласие займодавца.

Различный подход к досрочному выполнению данного обязательства по договору объясняется характером возмездности самого договора. В первом случае, предоставляя предмет договора, займодавец не преследует цели получения какой-либо выгоды от договора, а рассчитывает лишь на возврат предмета договора в срок. Досрочное исполнение обязательства заемщиком не затрагивает имущественных интересов займодавца и не ставит его в менее выгодное положение, чем то, которое он занимал бы, при выполнении в установленный срок заемного обязательства, поэтому досрочное его исполнение не требует согласия займодавца.

Напротив, по договору займа, предусматривающему выплату процентов, положение займодавца существенно меняется, так как он рассчитывает на возврат суммы займа и на прирост, получаемый за счет процентов. По общему правилу проценты начисляются до момента фактического возврата суммы займа. Поэтому досрочный возврат суммы займа может лишить займодавца части прибыли по договору — процентов, которые должны быть начислены на сумму займа с момента ее досрочного возврата и до окончания срока договора займа. Для защиты имущественных интересов займодавца законодательством закреплено правило об обязательном его согласии на досрочное исполнение обязательства по договору. Займодавец может дать

согласие на досрочное исполнение обязательства, например, только при условии выплаты заемщиком части или всей оставшейся суммы процентов по договору.

Статья 736. Последствия нарушения заемщиком договора займа

Если иное не предусмотрено законодательством или договором займа, в случаях, когда заемщик не возвращает в срок сумму займа, на эту сумму подлежат уплате проценты в размере, предусмотренном частями первой и второй статьи 327 настоящего Кодекса, со дня, когда она должна была быть возвращена по день ее возврата займодавцу, независимо от уплаты процентов, предусмотренных частью первой статьи 734 настоящего Кодекса.

Если договором займа предусмотрено возвращение займа по частям (в рассрочку), то при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами.

Если договором займа предусмотрена выплата процентов по займу в сроки, опережающие сроки возврата самого займа, то при нарушении этой обязанности займодавец вправе потребовать от заемщика досрочного возврата суммы займа вместе с причитающимися процентами.

В соответствии со статьей 736 Кодекса, в случаях, когда заёмщик не возвращает в срок сумму займа, на эту сумму подлежат уплате проценты в порядке и размере, предусмотренных статьей 327 Кодекса, со дня, когда она должна была быть возвращена, до дня её возврата займодавцу независимо от уплаты процентов, предусмотренных частью 1 статьи 734 Кодекса.

1. В тех случаях, когда в договоре займа либо в кредитном договоре установлено увеличение размера процентов в связи с просрочкой уплаты долга, размер ставки, на которую увеличена плата за пользование займом, следует считать иным размером процентов, установленных договором в соответствии со статьей 327 Кодекса.

Проценты, предусмотренные комментируемой статьёй, являются мерой гражданско-правовой ответственности. Указанные проценты, взыскиваемые в связи с просрочкой возврата суммы займа, начисляются на эту сумму без учета начисленных на день возврата процентов за пользование заёмными средствами, если в обязательных для сторон правилах либо в договоре нет прямой оговорки об ином порядке начисления процентов.

На сумму несвоевременно уплаченных процентов за пользование заёмными средствами, когда они подлежат уплате до срока возврата основной суммы займа, проценты на основании статьи 736 Кодекса начисляются, если иное прямо не предусмотрено законом или договором.

При наличии в договоре условий о начислении при просрочке возврата долга повышенных процентов, а также неустойки за то же нарушение (за исключением штрафной) кредитор вправе предъявить требование о применении одной из мер ответственности, не доказывая факта и размера убытков, понесенных им при неисполнении денежного обязательства.

2. Гражданское законодательство (статья 734 ГК РУз) в качестве общего правила предусматривает возмездный характер денежного займа. Займодавец имеет право на получение с заёмщика процентов на сумму денежного займа, если иное не предусмотрено законом или договором.

Вознаграждение (плата) за пользование (ссудным) капиталом определяется по сложившемуся обыкновению в определённой доле — в процентах к сумме займа.

Безвозмездным предполагается товарный заём, то есть договор, в силу которого заёмщику передаются не деньги, а другие вещи, определённые родовыми признаками.

При отсутствии в договоре условия о размере процентов их размер определяется существующей в месте жительства займодавца, а если займодавцем является юридическое лицо — в месте его нахождения ставкой банковского процента (ставкой рефинансирования) на день уплаты заёмщиком суммы долга или его соответствующей части. Если соглашением не установлено иное, проценты выплачиваются ежедневно до дня возврата суммы займа.

3. С учётом природы процентов, судам при их взыскании предлагается применять правила об основном денежном долге, в частности, при определении очерёдности погашения денежных обязательств, при решении вопросов о прекращении обязательства по уплате процентов, об ответственности за его нарушение и т. д.

Кодекс не ограничивает размер процентной ставки, но такие ограничения могут быть установлены законодательством для определенных случаев. Проценты могут устанавливаться как по твёрдой, так и по подвижной ставке. В частности, ставка может определяться на основании известных сторонам сведений, к примеру, по ставке рефинансирования Центрального Банка РУз, увеличенной (уменьшенной) на определённое число пунктов.

4. В ряде случаев присоединение процентов к сумме, на которую начисляются проценты, может устанавливаться законом.

При просрочке в исполнении обязательства по договору займа кредитор вправе взыскать с заёмщика:

- а) сумму займа;
- б) проценты в размере, обусловленном в договоре, либо при отсутствии такого условия — в размере, определенном в соответствии со статьёй 734 ГК;
- в) проценты в размере, предусмотренном статьёй 327 ГК, со дня, когда сумма должна была быть возвращена, до дня её возврата займодавцу, если иное не предусмотрено законом или договором.

Устанавливая в договоре повышенный размер процентов, начисляемых при просрочке возврата долга, стороны реализуют своё право, закреплённое статьёй 327 ГК, определить иной размер процентов за просрочку исполнения денежного обязательства. Размер, на который увеличена ставка по сравнению со ставкой процента за правомерное пользование капиталом, и является размером процентов, взыскиваемых за факт нарушения, за просрочку возврата долга.

Режим применения ответственности, предусмотренной статьёй 736 ГК РУз, аналогичен режиму применения ответственности, предусмотренной статьёй 327 ГК. В частности, при рассмотрении конкретного дела Президиум Высшего Хозяйственного Суда РУз пришел к выводу, что повышенные проценты являются ответственностью заемщика

за не возврат в срок ссуды, которая может быть уменьшена на основании статьи 326 ГК.

Договором займа либо специальными правилами может быть установлена ответственность за просрочку возврата займа в форме неустойки (пени).

При отсутствии в договоре условий о применении к должнику каких-либо мер имущественного воздействия (в виде повышенных процентов, неустойки) на основании статьи 736 ГК заёмщик уплачивает проценты в размере, предусмотренном статьей 327 ГК (то есть в размере ставки рефинансирования), со дня, когда сумма займа должна быть возвращена, до дня её возврата займодавцу независимо от уплаты процентов, предусмотренных статьей 734 ГК (платы за кредит). В данном случае речь идёт о начислении процентов по ставке рефинансирования только на сумму займа без учета начисленных, но не уплаченных на день возврата процентов за пользование займом.

Такой же порядок, как правило, вытекает из обычно включаемых в договоры займа условий, предусматривающих, что при просрочке возврата суммы займа проценты начисляются по ставке, повышенной на определённое количество пунктов.

5. Стороны могут предусмотреть иной порядок начисления повышенных процентов, в частности, указать, что они начисляются как на сумму займа, так и на сумму своевременно не уплаченных процентов за пользование займом (статья 734 ГК) начиная с определённой даты (как правило, с даты, когда проценты должны быть уплачены). При включении в договор условия о капитализации процентов за пользование капиталом (периодическом присоединении их к сумме основного долга) при начислении повышенных процентов сумма займа, если не предусмотрено иное, берётся в том размере, в каком она существует на дату возврата долга.

Учитывая диспозитивный характер норм статьи 736 ГК, можно указать на допустимость установления в договоре условий о начислении процентов, установленных в качестве меры ответственности, на сумму несвоевременно уплаченных процентов за пользование заёмными средствами. Вместе с тем, используя такое право, кредитор должен исходить из принципов разумности и добросовестности.

Статья 737. Оспаривание договора займа

Заемщик вправе оспаривать договор займа, доказывая, что деньги или другие вещи в действительности не получены им от займодавца или получены в меньшем количестве, чем указано в договоре.

Договор займа, который должен быть заключен в письменной форме, не может быть оспорен с помощью свидетельских показаний, за исключением случаев, когда договор был заключен под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя заемщика с займодавцем или стечения тяжелых обстоятельств.

Если в процессе оспаривания заемщиком договора займа будет установлено, что деньги или другие вещи в действительности не были получены от займодавца, договор займа считается незаключенным. Когда деньги или другие вещи в действительности получены заемщиком от займодавца в меньшем количестве, чем указано в договоре, договор считается заключенным на это количество денег или вещей.

1. Особенность правового регулирования договора займа состоит в том, что в Гражданском кодексе РУз установлены общие правила, предоставляющие заемщику возможность оспаривания договора займа в случае отсутствия у него денежных средств, которые он должен получить согласно условиям договора займа (статья 737 ГК РУз). Заемщик может вообще не получить деньги по договору займа или получить их в меньшем количестве, чем указано в договоре или ином документе заемщика. Кроме того, расписка от заемщика может быть получена обманным путем. В подобных ситуациях способом защиты заемщика от недобросовестного займодавца является оспаривание договора займа по безденежности.

Цель включения данной нормы в Гражданский кодекс объясняется реальным характером договора займа. Какой бы ни была договоренность сторон относительно предоставления займа, правоотношение возникает только с момента фактической передачи заемщику предмета договора, и только с этого момента возникает обязанность заемщика возвратить займодавцу предоставленное имущество.

При оспаривании договора займа по безденежности у заемщика имеются определенные преимущества по сравнению с обычным порядком оспаривания любого договора. Если договор займа был заключен под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя заемщика с займодавцем или при стечении тяжелых обстоятельств и не была соблюдена обязательная письменная форма договора, то заемщик вправе использовать свидетельские показания для оспаривания договора. Однако установленный в комментируемой статье перечень оснований для оспаривания договора с помощью свидетельских показаний является исчерпывающим и стороны должны толковать положения этого правила буквально.

Если сторона в суде сможет доказать что деньги по займу не были получены, то договор может быть признан незаключенным. Если в действительности была предоставлена сумма займа меньше указанной в договоре, то договор считается заключенным на реально предоставленную сумму займа.

Статья 738. Обеспечение исполнения обязательств заемщика

При невыполнении заемщиком предусмотренных договором займа обязанностей по обеспечению возврата суммы займа, а также при утрате обеспечения или ухудшении его условий по обстоятельствам, за которые займодавец не отвечает, займодавец вправе потребовать от заемщика досрочного возврата суммы займа и уплаты причитающихся процентов, если иное не предусмотрено договором.

Если заемщик не выполнил предусмотренные договором займа обязанности по обеспечению возврата заемных средств (например, указанное заемщиком лицо отказалось от заключения договора поручительства либо не предоставило банковскую гарантию), займодавец вправе потребовать досрочного возврата суммы займа и уплаты установленных процентов, если иное не предусмотрено договором.

Эти же последствия предусмотрены в том случае, когда произошла утрата обеспечения (например, поручитель обанкротился) либо

ухудшились условия обеспечения по обстоятельствам, за которые займодавец не отвечает (произошло, к примеру, обесценение предмета залога, чаще всего это бывает при залоге ценных бумаг).

Статья 739. Целевой заем

Если договор займа заключен с условием использования заемщиком полученных средств на определенные цели (целевой заем), заемщик обязан обеспечить займодавцу возможность осуществлять контроль за целевым использованием суммы займа.

В случае невыполнения заемщиком условия договора займа о целевом использовании суммы займа займодавец вправе потребовать от заемщика досрочного возврата суммы займа и уплаты причитающихся процентов, если иное не предусмотрено договором.

1. Договор займа может предусматривать целевое использование заемных средств. Невыполнение этого условия, а также если заемщик не обеспечил займодавцу возможность контролировать использование заемных средств, дает право займодавцу потребовать досрочного возврата суммы займа и уплаты причитающихся процентов, если договор займа не предусматривает иное. Проценты подлежат начислению не за период практического пользования заемными средствами, а до срока их возврата, указанного в договоре.

Соблюдение заемщиком обязанности по целевому использованию суммы займа предполагают как его собственные действия, так и обеспечение возможности займодавцу (кредитору) осуществлять контроль за целевым использованием выданных средств.

2. Основными принципами гражданского права являются равенство субъектов и невмешательство их в дела друг друга. При осуществлении контроля за целевым характером использования денежных средств эти принципы не должны нарушаться. Контроль займодавца не должен выходить за рамки получения информации о том, на что и в какие сроки был использован целевой заем. Вмешательство займодавца в оперативно-хозяйственную деятельность заемщика, навязывание ему конкретных способов и методов работы представляются

недопустимыми, противоречащими общим принципам гражданского законодательства, закрепленным в статье 1 ГК РУз.

3. Чтобы точно установить контрольные правомочия займодавца за целевым использованием заемных средств и корреспондирующие им обязанности заемщика, стороны должны в договоре четко определить рамки осуществления контроля. В нем могут быть определены сроки и порядок проведения проверок специалистами займодавца (кредитора) деятельности заемщика, складских, производственных помещений заемщика; обязанность заемщика по предоставлению займодавцу документов, подтверждающих его финансовую деятельность (бухгалтерские и аудиторские отчеты, платежные документы, договоры о финансировании и т. д.), а также иные условия. В то же время предполагается, что заемщик будет допускать проведение займодавцем (кредитором) таких проверок, в противном случае у займодавца появляется право требовать возврата суммы займа и уплаты причитающихся процентов.

Закон прямо допускает заключение целевого займа, устанавливающего конкретные условия использования полученного займа на строго определённые цели. В этом случае возможно определение в договоре мер контроля займодавца за целевым использованием полученного имущества, при препятствовании которым (либо при прямом нарушении целевого назначения займа) у займодавца возникает право на досрочный возврат суммы займа с причитающимися процентами.

Статья 740. Вексель

В случаях, когда в соответствии с соглашением сторон заемщиком выдан вексель, удостоверяющий ничем не обусловленное обязательство векселедателя (простой вексель) либо иного указанного в векселе плательщика (переводной вексель) выплатить по наступлении предусмотренного векселем срока полученные займы денежные суммы, отношения сторон по векселю регулируются законодательством.

Коммерческое кредитование может осуществляться в форме векселя — простого или переводного, который чаще всего используется при отсрочке платежа. Из смысла статьи 740 ГК РУз следует понимать,

что с момента выдачи векселя правила Кодекса о займе могут применяться к этим отношениям постольку, поскольку они не противоречат Закону о переводном и простом векселе. Порядок и условия начисления процентов по векселю определяются Положением о переводном и простом векселе.

Статья 741. Облигация

В случаях, предусмотренных законодательством, договор займа может быть заключен путем выпуска и продажи облигаций.

Облигацией признается ценная бумага, удостоверяющая право ее держателя на получение от лица, выпустившего облигацию, в предусмотренный ею срок номинальной стоимости облигации или иного имущественного эквивалента. Облигация предоставляет ее держателю также право на получение фиксированного в ней процента от номинальной стоимости облигации либо иные имущественные права.

Договор займа может быть заключен путем выпуска и продажи облигаций.

Облигация удостоверяет наличие договора займа между ее владельцем (займодавцем) и эмитентом облигации (заемщиком). Владелец облигации — займодавец обладает правом на получение от эмитента номинальной стоимости облигации (либо иного имущественного эквивалента) и оговоренных процентов.

Облигация является эмиссионной ценной бумагой. Выпуск и обращение облигаций должны соответствовать положениям Закона РУз «О рынке ценных бумаг» от 13.02.2008 г. и нормам другого действующего законодательства, регулирующего выпуск и обращения ценных бумаг.

Статья 742. Новация долга в заемное обязательство

По соглашению сторон всякий долг, возникший из купли-продажи, имущественного найма или из иного основания, может быть заменен заемным обязательством.

Замена долга заемным обязательством осуществляется с соблюдением правил о новации, предусмотренных статьей 347 настоящего Кодекса, и совершается в форме, установленной для договора займа.

Комментируемая статья разрешает замену долга, возникшего из договоров купли-продажи, аренды имущества или другого основания, договором займа. Такая замена осуществляется по соглашению сторон с соблюдением правил о новации.

Так, замена долга договором займа не допускается, если долг возник из обязательства по возмещению вреда, причиненного жизни или здоровью, и по уплате алиментов (статья 347 ГК).

Соглашение о замене долга заемным обязательством не только по форме, как отмечается в части 2 комментируемой статьи, но и по содержанию должно соответствовать требованиям, предъявляемым к договору займа.

Статья 743. Договор государственного займа

По договору государственного займа заемщиком выступает государство, а займодавцем — гражданин или юридическое лицо.

Государственные займы являются добровольными.

Договор государственного займа заключается путем приобретения займодавцем выпущенных государственных облигаций или иных государственных ценных бумаг, удостоверяющих право займодавца на получение от заемщика предоставленных ему взаймы денежных средств или, в зависимости от условий займа, — иного имущества, установленных процентов либо иных имущественных прав в сроки, предусмотренные условиями выпуска займа в обращение.

Изменение условий выпущенного в обращение займа (конверсия займа), в том числе по основаниям, предусмотренным статьей 383 настоящего Кодекса, не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Государство несет ответственность по договору государственного займа в соответствии с правилами настоящего Кодекса.

1. Применительно к государственным и муниципальным займам Кодекс прежде всего устанавливает их сугубо добровольный характер (статья 743). Он запрещает также менять условия выпущенного в обращение займа (например, о сроках выплаты, размере процентов или характере получаемых облигационерами-заимодавцами имущественных прав). Здесь неприменимы общие правила ГК о возможности изменения договора по соглашению сторон, ибо договориться об этом с каждым облигационером, тем более при наличии предъявительских, а не только именных облигаций, невозможно. При нарушении этих правил публично-правовые образования — заёмщики должны нести имущественную ответственность по общим правилам гражданского законодательства.

2. Государственные займы могут оформляться не только облигациями, но и другими ценными бумагами, например казначейскими обязательствами, казначейскими векселями или «золотыми сертификатами» Минфина, что не меняет ни юридической, ни экономической природы соответствующих отношений. Более того, отношения государственного займа могут оформляться и путём признания за займодавцем некоторых специальных имущественных прав, как это сделано для «владельцев» государственных краткосрочных бескупонных облигаций (ГКО), «эмитированных», как известно, в «бесбумажной форме», то есть являющихся «бездokumentарными ценными бумагами» — особыми способами фиксации определённых имущественных прав

§ 2. КРЕДИТ

Статья 744. Кредитный договор

По кредитному договору одна сторона — банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) другой стороне (заемщику) в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

В случаях, когда в соответствии с законодательством допускается осуществление кредитования коммерческими организациями, не являющимися кредитными организациями, правила о кредитном договоре применяются к отношениям по кредитованию, осуществляемому такими коммерческими организациями.

К отношениям по кредитному договору применяются правила параграфа 1 настоящей главы, если иное не предусмотрено правилами настоящего параграфа и не вытекает из существа кредитного договора.

1. Кредитный договор согласно статьи 744 ГК — особая, самостоятельная разновидность отношений займа. По своей юридической природе он является консенсуальным, то есть вступает в силу с момента достижения сторонами соответствующего соглашения до реальной передачи денег заёмщику (тем более, что такая передача может производиться периодически, а не однократно). Следовательно, при наличии такого соглашения заёмщик может принудить займодавца к выдаче ему кредита. Последний может, однако, отказаться от выдачи кредита полностью или в части при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о невозможности возврата суммы кредита в срок, например при неплатежеспособности заёмщика. С другой стороны, и заёмщик не может быть принуждён к получению кредита (и его с установленными процентами), если иное прямо не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором. Таким образом, классический консенсуальный характер этого договора значительно ослаблен и сближен с реальным по своей юридической природе договором займа.

В роли займодавца по кредитному договору может выступать только банк или иная кредитная организация, имеющая соответствующую лицензию Центробанка. Предметом кредитного договора могут быть только деньги, но не иное имущество (вещи). Более того, выдача большинства кредитов осуществляется в безналичной форме, то есть предметом кредитных отношений становятся права требования, а не деньги (в виде денежных купюр).

2. Кредитный договор является двусторонне обязывающим. Каждая сторона несет обязанности в пользу другой стороны. Так, кредитор

обязуется передать заемщику денежную сумму и имеет право требовать по истечении определенного периода ее возврата и уплаты причитающихся процентов, а заемщик имеет право требования предоставления денежной суммы и обязуется возвратить ее в установленный срок и уплатить предусмотренные договором проценты. В кредитном договоре каждая из сторон преследует свою экономическую цель, заключающуюся в том, что должна исполнить по договору другая сторона.

3. Кредитный договор, в отличие от договора займа, во всех случаях носит возмездный характер: за пользование денежными средствами, полученными в кредит, заемщик обязан уплачивать проценты, начисляемые на соответствующую денежную сумму. Возмездность кредитного договора следует из его правовой природы. Предоставление денежных средств является одним из источников дохода кредитной организации и банка, поэтому данная деятельность носит возмездный характер. Даже если стороны не установили размер процентной ставки в договоре, договор будет действительным, и проценты будут исчисляться по ставке, установленной законодательством.

4. Согласно комментируемой статье к кредитным отношениям возможно применять правила о займе, поскольку это не противоречит нормам закона о кредитном договоре и не вытекает из существа последнего. В частности, к этим отношениям могут быть применены правила статьи 739 ГК о целевом займе, включая предоставление займодавцу возможности контроля за целевым использованием кредита и одностороннего прекращения кредитования при нарушении заемщиком целевого назначения кредита (статья 746 ГК).

Статья 745. Форма кредитного договора

Кредитный договор должен быть заключен в письменной форме.

Несоблюдение письменной формы влечет недействительность кредитного договора. Такой договор считается ничтожным.

1. Кредитный договор всегда должен быть заключен в письменной форме

В кредитном договоре форма сделки является одним из элементов фактического состава, с которым закон связывает его существование. Поэтому для кредитного договора предусмотрены более жесткие, по сравнению с общими, последствия несоблюдения требования о заключении сделки в письменной форме. Несоблюдение формы кредитного договора делает сделку недействительной и влечет за собой признание самого договора ничтожным.

Большая строгость предписаний о форме кредитного договора, чем предписаний о форме договора займа объясняется банковской природой первого. Кредитный договор могут заключать только кредитные организации и банки, получившие соответствующую лицензию от государства в лице Центрального Банка РУз. Выдавая кредитным организациям лицензии на осуществление кредитной деятельности, государство становится гарантом их надежности и, соответственно, правоотношений, возникающих при заключении сделок этими организациями. Одновременно у соответствующих органов государства появляются контрольные полномочия над кредитными организациями. Поэтому в целях обеспечения эффективности контрольной функции государства над кредитными отношениями установлена обязательная письменная форма договора. Кроме того, соблюдение письменной формы кредитного договора создает большую уверенность субъектов в наличии правоотношения. Способами соблюдения формы кредитного договора являются: составление документа или заполнение предоставленной банком формы и подписание его представителем банка и заемщиком или обмен документами, а также предоставление банком денежных средств заемщику по его письменной просьбе.

2. Примером данного способа заключения кредитного договора является кредитование банком банковского счета клиента-заемщика (при недостаточности или отсутствии на нем денежных средств) или оплата расчетных документов с банковского счета клиента-заемщика. В этом случае условие о проведении указанных операций должно быть предусмотрено в договоре банковского счета (пункт 2.2 Положения ЦБ № 54-П).

3. Банки в большинстве случаев предоставляют заемщикам безналичные денежные средства через банковский счет. Возможность

и условия предоставления кредита стороны могут согласовать в договоре банковского счета. При возникновении необходимости в кредитных средствах заемщик обращается с просьбой в банк, который без составления специального кредитного соглашения предоставляет на банковский счет заемщика денежные средства.

Заемщику по кредитному договору, по аналогии с договором займа, предоставлено право оспаривания договора по безденежности. По заключенному кредитному договору кредитор обязан предоставить денежную сумму заемщику. В ситуациях, когда он не исполняет эту обязанность, у заемщика не возникает корреспондирующей обязанности по возврату кредита и выплате процентов, иное вело бы к неосновательному обогащению кредитора. Поэтому заемщик при наличии действительного кредитного договора может обратиться в суд с требованием об оспаривании договора по безденежности.

Статья 746. Отказ от предоставления или получения кредита

Кредитор вправе отказаться от предоставления заемщику предусмотренного кредитным договором кредита полностью или частично при признании заемщика неплатежеспособным, невыполнении им обязанностей по обеспечению кредита, нарушении предусмотренной договором обязанности целевого использования кредита, а также в других случаях, предусмотренных договором.

Заемщик вправе отказаться от получения кредита полностью или частично. Он должен уведомить об этом кредитора до установленного кредитным договором срока предоставления кредита, если иное не предусмотрено законодательством или договором. В случае нарушения заемщиком предусмотренной кредитным договором обязанности целевого использования кредита кредитор вправе отказаться от дальнейшего кредитования заемщика по договору.

1. В комментируемой статье установлены основания для прекращения правоотношения из кредитного договора в одностороннем порядке. Кредитор может отказаться от предоставления кредита заемщику

полностью или частично. Для этого необходимы основания для отказа, указанные в части 1 комментируемой статьи.

2. Обычно основаниями, служащими для отказа от предоставления кредита называют экономические и правовые факторы, вызывающие сомнение в кредитоспособности заемщика, такие, как неожиданно наступившая неплатежеспособность заемщика, уменьшение уставного капитала заемщика, принятие решения о реорганизации заемщика, привлечение заемщика к ответственности, неустойчивость финансового положения заемщика (нарушение сроков исполнения денежных обязательств, неуплата налогов) и другие.

3. Как правило, заключению кредитного договора предшествует работа банка по определению платежеспособности, финансового положения заемщика и его способности вернуть предоставленный кредит, т. е. происходит оценка кредитоспособности заемщика. С этой целью заемщик предоставляет банку определенный перечень документов, и только после проведения проверки стороны заключают кредитный договор. Очевидно, что от того, насколько тщательно проведен анализ, зависит успешность кредитования.

Проведение оценки кредитоспособности заемщика не является прямой обязанностью кредитной организации, однако в действующих правовых актах имеются рекомендации для кредитной организации обратить внимание на этот вопрос. В частности, в статье 22 Закона РУз «О банках и банковской деятельности» установлено, что кредитная организация обязана осуществлять контроль, обеспечивающий надлежащий уровень надежности, соответствующей характеру и масштабам проводимых операций. Это означает, что при предоставлении кредита банкам рекомендовано организовать внутреннюю проверку заемщика.

Если проверка кредитоспособности удовлетворяет банк, то, как правило, принимается положительное решение о заключении кредитного договора. Исходя из того, что перед заключением кредитного договора проводится тщательная проверка заемщика, представляется, что факты, обозначенные в кредитной заявке или известные кредитной организации из другого источника, возникшие до заключения договора или факты, которые должны были быть выяснены или проанализированы

сотрудниками кредитной организации до заключения договора, не могут быть основаниями отказа банка от предоставления кредита в соответствии со статьей 746 ГК РУз. Аналогично должна решаться ситуация, когда по небрежности работников банка определенные факты не были установлены, хотя могли или должны были быть установлены на стадии проверки документов до заключения кредитного договора.

4. Согласно буквальному толкованию статьи 746 ГК РУз правом на отказ на предоставление кредита кредитор может воспользоваться в промежуток времени после заключения договора и до передачи суммы кредита полностью или частично заемщику. После того, как сумма кредита была предоставлена в полном объеме, право кредитора на отказ от предоставления кредита по этому основанию прекращается. Кредитор не вправе требовать возврата исполненного как неосновательно приобретенного, если кредит предоставлен в силу действительного договора. Однако у него остается право требовать возврата кредита по другим основаниям, например, в силу недействительности договора.

5. Кредитор может отказаться от предоставления кредита частично, и здесь возможны две ситуации.

1) Кредитор, при наступлении обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что денежная сумма не будет возвращена в срок в полном объеме, готов предоставить заемщику часть суммы. В данной ситуации частичный отказ от предоставления кредита является изменением договора и согласно статье 382 ГК требует согласия заемщика. Если же кредитор без дополнительного согласования с заемщиком предоставил лишь часть денежной суммы, то он лишается возможности последующего отзыва переданной суммы до установленного срока возврата, или, по крайней мере, пока для этого не наступят какие-либо законные основания. Заемщик же, наоборот, может возвратить денежные средства досрочно, уплатив проценты только за период фактического пользования, так как не были соблюдены все условия договора.

2) В кредитном договоре с условием кредитования в виде кредитной линии после предоставления части денежных средств появляются обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что сумма не будет возвращена в срок. В этом случае кредитор, как представляется,

также вправе на основании статьи 746 ГК в одностороннем порядке отказаться от дальнейшего предоставления денежных средств заемщику. В то же время требовать досрочного возврата переданной части денежных средств он не может, так как она была передана на основании действительного договора.

В любом случае, кредитор в каждой конкретной ситуации сам определяет и при необходимости доказывает, в том числе и в судебном порядке, законность отказа предоставления кредита заемщику, а заемщик может обосновывать незаконность отказа кредитора от предоставления кредита.

6. Правилom части 1 статьи 746 ГК кредитору предоставлена еще одна возможность отказаться от дальнейшего кредитования заемщика — в случае нарушения им обязанности целевого использования кредита.

Кредитный договор заключается в своем большинстве с условием о целевом финансировании, и предоставление кредита может осуществляться несколькими денежными траншами. При нарушении заемщиком обязанности целевого использования кредита банк может отказаться от дальнейшего предоставления заемщику суммы кредита. Кроме того, на основании статьи 739 ГК он может требовать возвращения уже предоставленной суммы кредита и уплаты причитающихся процентов.

7. Заемщик может отказаться от получения кредита (полностью или частично) по заключенному кредитному договору, причем обоснования для такого отказа не требуется. Необходимо только, чтобы отказ был заявлен и получен кредитором до установленного договором срока предоставления кредита.

Последствия отказа от получения кредита в Кодексе не установлены, поэтому осуществить данное право заемщик может без каких-либо негативных последствий для себя. Обращает на себя внимание то обстоятельство, что положение статьи 746 ГК, наделяющее заемщика правом одностороннего отказа от кредитного договора, носит диспозитивный характер, и действует, только если иное не предусмотрено законом или договором. На практике, при заключении кредитного договора, когда заемщику, как правило, предлагается подписать разработанный банком-кредитором типовой договор, данное право заемщика

значительно ограничивается. В договоре может быть предусмотрен запрет заемщика на отказ от получения кредита или его обязанность возместить кредитору убытки, вызванные таким односторонним отказом.

Статья 747. Договор о предоставлении вещей в кредит

Сторонами может быть заключен договор, предусматривающий обязанность одной стороны предоставить другой стороне на условиях кредитного договора вещи, определенные родовыми признаками.

Если иное не предусмотрено договором о предоставлении вещей в кредит, его условия о количестве, ассортименте, комплектности, качестве, таре и (или) упаковке предоставляемых вещей должны исполняться в соответствии с правилами о договоре купли-продажи товаров.

1. Предметом договора, так называемого, товарного кредита, как и договора займа (статья 732 ГК) могут быть вещи, определенные родовыми признаками. Однако договор о предоставлении вещей в кредит отличается от займа вещей тем, что заемщик вправе, во исполнение заключенного договора, требовать передачи кредитором соответствующих вещей.

Указанный договор отличается от кредитного договора по субъектному составу сторон. В качестве кредитора в кредитном договоре выступают банки и иные кредитные организации. По договору о предоставлении вещей в кредит стороной может быть любое лицо. На практике такой договор, как правило, заключают коммерческие организации.

2. Если иное не установлено в договоре, условия по качеству, ассортименту, комплектности, количеству передаваемых вещей регулируются общими нормами о договоре купли-продажи.

К договору о предоставлении вещей в кредит применяются общие нормы о кредитном договоре (о форме договора, отказе от получения или предоставления кредита и др.), если иное не установлено в договоре о предоставлении вещей в кредит и не вытекает из существа обязательства. Договор о предоставлении вещей в кредит обычно, как любой кредитный договор, является возмездным.

Статья 748. Коммерческий кредит

Договорами, исполнение которых связано с передачей в собственность другой стороне денежных сумм или других вещей, определяемых родовыми признаками, может предусматриваться предоставление кредита, в том числе в виде аванса, предварительной оплаты, отсрочки и рассрочки оплаты товаров, работ или услуг (коммерческий кредит), если иное не установлено законодательством.

К коммерческому кредиту соответственно применяются правила настоящей главы, если иное не предусмотрено правилами о договоре, из которого возникло соответствующее обязательство, и не противоречит существу этого обязательства.

1. Согласно комментируемой статье, к коммерческому кредиту относятся гражданско-правовые обязательства, предусматривающие отсрочку или рассрочку оплаты товаров, работ или услуг, а также предоставление денежных средств в виде аванса или предварительной оплаты.

Если иное не предусмотрено правилами о договоре, из которого возникло соответствующее обязательство, и не противоречит существу такого обязательства, к коммерческому кредиту применяются нормы о договоре займа.

Проценты, взимаемые за пользование коммерческим кредитом (в том числе суммами аванса, предварительной оплаты), являются платой за пользование денежными средствами. При отсутствии в законе или договоре условий о размере и порядке уплаты процентов за пользование коммерческим кредитом судам следует руководствоваться нормами статьи 734 Кодекса.

Проценты за пользование коммерческим кредитом подлежат уплате с момента, определённого законом или договором. Если законом или договором этот момент не определён, следует исходить из того, что такая обязанность возникает с момента получения товаров, работ или услуг (при отсрочке платежа) или с момента предоставления денежных средств (при авансе или предварительной оплате) и прекращается при исполнении стороной, получившей кредит, своих обязательств

либо при возврате полученного в качестве коммерческого кредита, если иное не предусмотрено законом или договором.

Комментируемая статья не устанавливает специальных требований к субъектному составу участников отношений по коммерческому кредитованию, но само наименование «коммерческое» нередко трактуется как свидетельство возможности его использования только в отношениях с участием коммерческих организаций. Между тем ни данная статья, ни другие нормы ГК РУз, предусматривающие те или иные формы коммерческого кредитования рамках регулирования отдельных видов договоров, не содержат специальных требований к их субъектному составу.

2. Достаточно четко определенным Кодексом круг отношений, подпадающих под понятие коммерческого кредитования, не дает оснований включения в него сделок по предоставлению денежного или товарного займа вне рамок иного возмездного гражданско-правового договора.

Нет оснований и противопоставлять коммерческий кредит в значении, используемом в статье 748 ГК, банковскому кредиту. Более точным было бы противопоставлять кредитные сделки со специальным субъектным составом иным кредитным сделкам, состав участников которых специально не регламентируется (заем в денежной и товарной форме, товарный кредит, коммерческий кредит).

Комментируемое положение статьи 748 ГК, предлагает судам рассматривать в качестве коммерческого кредита гражданско-правовые обязательства, предусматривающие отсрочку или рассрочку оплаты товаров, работ или услуг, а также предоставление денежных средств в виде аванса или предварительной оплаты. Очевидно, что и авансирование, и предварительная оплата должны производиться в рамках иных возмездных обязательств.

Прямое указание на возможность использования коммерческого кредитования содержится в нормах ГК о договорах купли-продажи (статьи 420 и 421).

3. В соответствии со статьей 748 ГК к коммерческому кредиту соответственно применяются правила главы 41 «Заем и кредит», если иное не предусмотрено правилами о договоре, из которого возникло соответствующее обязательство и не противоречит существу такого

обязательства. Данная норма как бы восполняет недостаток правового регулирования, который может возникнуть при осуществлении какого-либо договорного обязательства на условиях кредита.

Такая конкретизация не будет препятствовать применению к отношениям по коммерческому кредитованию норм о кредитном договоре, если это вытекает из условий обязательства. В частности, если стороны установили в договоре купли-продажи условие о неустойке, подлежащей применению в случае не перечисления аванса, то рассматривать отношения по передаче суммы аванса как реальную сделку нет оснований. Эта сделка будет являться консенсуальной, и в отношении обязанностей кредитующей (авансирующей) стороны возможно применение норм статей 745 и 746 ГК.

При наличии в договоре соответствующих условий использование денежных средств, полученных предварительно либо сохраняемых до наступления срока платежа после получения товара, является правомерным действием и в силу общего правила о возмездности использования предоставленных денежных средств (статья 734) должно быть оплачено.

Исходя из этого полагаем, что проценты, уплачиваемые за пользование чужим (ссудным) капиталом — коммерческим кредитом, являются платой за пользование денежными средствами. При отсутствии в законе или договоре условий о размере процентной ставки и о порядке уплаты процентов (периоды начисления, момент, до которого начисляются проценты, и т. д.), исходя из требований статьи 748 ГК, следует руководствоваться нормами, содержащимися в статье 734 ГК.

Учитывая особенности коммерческого кредитования, в случаях отсутствия в договоре или законе специальных указаний о моменте, с которого подлежат взысканию проценты за пользование коммерческим кредитом, следует исходить из того, что плата взимается с момента получения товаров, работ или услуг (при отсрочке платежа) или с момента предоставления денежных средств (при авансе или предварительной оплате) и прекращается при исполнении стороной, получившей кредит, своих обязательств либо при возврате полученного в качестве коммерческого кредита.

ГЛАВА 42. ФИНАНСИРОВАНИЕ ПОД УСТУПКУ ДЕНЕЖНОГО ТРЕБОВАНИЯ

Статья 749. Договор финансирования под уступку денежного требования

По договору финансирования под уступку денежного требования одна сторона (финансовый агент) передает или обязуется передать другой стороне (клиенту) денежные средства в счет денежного требования клиента (кредитора) к третьему лицу (должнику), вытекающего из предоставления клиентом товаров, выполнение им работ или оказание услуг третьему лицу, а клиент уступает или обязуется уступить финансовому агенту это денежное требование.

Денежное требование к должнику может быть уступлено клиентом финансовому агенту также в целях обеспечения исполнения обязательства клиента перед финансовым агентом.

Обязательства финансового агента по договору финансирования под уступку денежного требования могут включать ведение для клиента бухгалтерского учета, а также предоставление клиенту иных финансовых услуг, связанных с денежными требованиями, являющимися предметом уступки.

1. Данный вид договора иначе называется договором факторинга (от англ. factor — комиссионер, агент, посредник). То есть при заключении договора его наименование обозначается как «Договор финансирования под уступку денежного требования» или «Договор факторинга».

В нормах Главы 42 Гражданского кодекса учтены основные положения Конвенции УНИДРУА по международным факторным операциям

(факторингу) (Оттава, 28.05.1988 г.), разработанной Международным институтом унификации частного права (УНИДРУА) и направленной на формирование единых правил регулирования отношений по договору факторинга в сфере международного экономического оборота.

2. Договор финансирования под уступку денежного требования (факторинг) представляет собой соглашение, в силу которого одна сторона (финансовый агент) передает или обязуется передать другой стороне (клиенту) денежные средства в счет денежного требования клиента (кредитора) к третьему лицу (должнику), вытекающего из предоставления клиентом товаров, выполнение им работ или оказание услуг третьему лицу, а клиент уступает или обязуется уступить финансовому агенту это денежное требование.

Договор финансирования под уступку денежного требования до принятия действующего Гражданского кодекса Республики Узбекистан не регламентировался законодательством Узбекистана, хотя в международном предпринимательском обороте он применялся и применяется. Сущность данного договора заключается в своеобразном «обмене» исполняемого в будущем денежного требования на денежные средства. Факторинг освобождает клиента-коммерсанта от ожидания платы за товары (работы, услуги) от покупателя: получив денежные средства от финансового агента (фактора), клиент передает ему свое требование к покупателю, а денежные средства фактора незамедлительно включает в собственный экономический оборот, освобождая себя от расчетов с должником. Кроме того, финансовый агент может вести для клиента бухгалтерский учет и оказывать иные сопутствующие финансовые услуги.

3. Уступка денежного требования известна гражданскому праву как «цессия». В отношениях финансирования под уступку денежного требования цессия сочетается с кредитованием и по этой причине занимает соответствующее место в Гражданском кодексе. К форме договора факторинга применяются общие правила об уступке требования (Глава 23 ГК).

Формулировка данной статьи об обязанности финансового агента в отношении передачи денежных средств («передает или обязуется передать») обуславливает возможность как реальности, так и консессуальности

этого договора. Кроме того, договор финансирования под уступку денежного требования является: возмездным; двусторонним.

4. Сторонами договора являются: финансовый агент — лицо, обладающее разрешением на предоставление финансирования под уступку денежного требования (о нем см. статью 750 ГК), и клиент — юридическое лицо или гражданин, осуществляющие предпринимательскую деятельность по предоставлению товаров, выполнению работ или оказанию услуг. Помимо финансового агента и клиента в отношениях, связанных с уступкой и исполнением денежного требования, участвует и третье лицо (должник), обязанное уплатить по уступленному денежному требованию, вытекающему из договора между ним и клиентом.

В качестве основных корреспондирующих обязанностей сторон по договору часть 1 комментируемой статьи называет обязанность финансового агента по передаче клиенту денежных средств и обязанность клиента по уступке финансовому агенту денежного требования к третьему лицу (должнику). Дополнительно к этому в соответствии с частью 2 комментируемой статьи договором могут быть предусмотрены обязательства финансового агента по оказанию клиенту финансовых услуг, необходимость которых во многом обуславливается характером возникающих отношений, в частности видом финансирования и уступки денежного требования. Другие обязанности и права сторон и связанные с ними обязанности и права третьего лица (должника) раскрываются в нормах Главы 42 ГК, касающихся отдельных условий договора.

5. Договор финансирования под уступку денежного требования может предусматривать как разовое (однократное), так и систематическое проведение операций, связанных с финансированием клиента под уступку денежного требования клиента к третьему лицу. В последнем случае договор приобретает рамочный характер. По такому договору финансовый агент обязуется передавать клиенту денежные средства в счет денежных требований клиента к третьим лицам, возникающих в процессе его хозяйственной деятельности, а клиент обязуется уступать финансовому агенту такие денежные требования. В договоре устанавливаются общие условия финансирования и уступки денежных требований, включая определение требований, подлежащих

уступке, порядок совершения отдельных операций, размер вознаграждения финансового агента, срок действия договора и другие положения по усмотрению сторон.

6. Из содержания части 1 статьи 749 и статьи 756 ГК следует, что условия договора могут предусматривать две формы передачи денежных средств финансовым агентом клиенту под уступку денежного требования: 1) путем покупки денежного требования; 2) путем предоставления денежных средств в долг.

Использование соответствующей формы финансирования предопределяет различия в составе обязательств, возникающих у финансового агента.

Покупка требования у клиента имеет следствием возникновение обязательственного отношения финансового агента с должником, содержанием которого является оплата должником денежного требования, перешедшего к финансовому агенту. Денежное требование к клиенту может возникнуть у финансового агента лишь по основаниям, предусмотренным статьей 752 ГК и связанным с реализацией положений об ответственности клиента перед финансовым агентом за недействительность денежного требования, являющегося предметом уступки, и за его неоплату должником.

Финансирование путем предоставления денежных средств в долг, осуществляемое под обеспечение уступкой денежного требования, влечет возникновение одновременно двух обязательственных отношений — основного и обеспечительного. Содержанием первого является возврат клиентом денежных средств, предоставленных ему финансовым агентом; содержание второго хотя и составляет оплата должником денежного требования в счет погашения долга клиента перед финансовым агентом, но превалирующей является его обеспечительная функция по отношению к основному обязательству.

7. Переход прав кредитора по денежному обязательству от клиента к финансовому агенту является специальным видом уступки требования, регулируемым главой 42 ГК. В той мере, в какой данное регулирование не является исчерпывающим, применению подлежат также общие нормы главы 23 ГК о переходе прав кредитора к другому лицу. В этом отношении следует отметить положения статьи 320 ГК о форме

уступки требования, имеющие значение для определения формы договора финансирования под уступку денежного требования и решения вопроса о необходимости регистрации договора: форма договора, опосредующего уступку денежного требования (простая письменная или нотариальная), определяется формой сделки, на которой основано требование, являющееся предметом уступки; договор, по которому осуществляется уступка денежного требования, основанного на сделке, требующей государственной регистрации, должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации этой сделки.

Комментируемая статья ограничивает виды денежных требований, которые могут быть предметом уступки, требованиями, основанными на сделках о предоставлении клиентом товаров, выполнении им работ или оказании услуг третьим лицам. Вне сферы применения договора финансирования под уступку денежного требования остается, в частности, уступка долговых денежных обязательств, выраженных в обращающихся ценных бумагах (например, вексель, чек, облигация).

8. Уступка клиентом денежного требования может производиться в целях отчуждения требования финансовому агенту, а также в целях обеспечения исполнения обязательства клиента перед финансовым агентом.

Уступка денежного требования, применяемая в качестве способа обеспечения исполнения обязательства клиента перед финансовым агентом (часть 2 комментируемой статьи), состоит в привлечении третьего лица (должника) к исполнению обязательства клиента по возврату предоставленных ему денежных средств. Особенность такого способа обеспечения заключается в том, что предъявление денежного требования, являющегося предметом уступки, к исполнению не связано с неисполнением или ненадлежащим исполнением контрагентом (клиентом) основного обязательства, что характерно для реализации других установленных законом способов обеспечения исполнения обязательств. Наоборот, при уступке денежного требования в рамках рассматриваемого договора предполагается, что финансовый агент вначале производит взыскание по денежному требованию и лишь в случае, если суммы, полученные от должника, оказались меньше суммы долга клиента финансовому агенту, обеспеченной уступкой денежного

требования, требование о возврате остатка долга предъявляется клиенту (см. часть 2 статьи 756 ГК). Обеспечительная функция уступки денежного требования основывается, следовательно, на том, что финансовый агент, не ограничиваясь требованием к клиенту о возврате предоставленной денежной суммы, получает в свое распоряжение денежное требование к третьему лицу (должнику), являющееся источником поступления средств в погашение долга клиента.

Вместе с тем не исключается использование сторонами традиционной схемы отношений, по которой финансовый агент имеет право получить удовлетворение из стоимости денежного требования только в случае неисполнения клиентом обеспеченного уступкой денежного требования обязательства перед финансовым агентом.

В отношении уступки денежного требования как способа обеспечения исполнения обязательств применяются положения статьи 259 ГК о последствиях недействительности обеспечительного или основного обязательства.

9. Часть 3 статьи предусматривает возможность заключения комментируемого договора, содержащего дополнительные условия.

В случаях, когда операции, проводимые по договору, носят систематический характер, содержание отношений финансового агента с клиентом по общему правилу не исчерпывается предоставлением финансирования и уступкой денежных требований. Чтобы обеспечить реальное поступление средств по денежным требованиям, финансовый агент должен играть активную роль в области контроля за финансово-хозяйственной деятельностью клиента и своевременным исполнением третьими лицами (должниками) обязательств по оплате денежных требований. Со своей стороны клиент, в особенности если это небольшое предприятие, не менее заинтересован в квалифицированном финансовом обслуживании его деятельности. В этих целях обязательства финансового агента по договору финансирования под уступку денежного требования могут включать оказание клиенту ряда финансово-бухгалтерских, консультационных и информационных услуг (ведение для клиента бухгалтерского учета, проверка платежеспособности третьих лиц (должников) и получение с них дебиторской задолженности, в том числе ее взыскание в судебном порядке, и т. п.).

Особенность услуг, оказываемых финансовым агентом клиенту, состоит в том, что они связаны с денежными требованиями, являющимися предметом уступки. Перечень и объем оказываемых услуг могут различаться в зависимости от потребностей клиента, условий предоставления финансирования и уступки денежных требований.

Статья 750. Финансовый агент

В качестве финансового агента договоры финансирования под уступку денежного требования могут заключать банки и иные кредитные организации, а также другие коммерческие организации, имеющие разрешение (лицензию) на осуществление деятельности такого вида.

1. Сторонами в договоре финансирования под уступку денежного требования являются: лицо, уступающее денежное требование (клиент — кредитор), и лицо, принимающее требование и передающее взамен денежные средства (финансовый агент — фактор).

Закон предъявляет особые требования только к финансовому агенту. Так, финансовыми агентами могут выступать банки и иные кредитные организации (к примеру, кредитные союзы), а также другие коммерческие организации, имеющие соответствующую лицензию. Из этого следует, что предоставление финансирования под уступку денежного требования как вид предпринимательской деятельности, осуществляемой в соответствии с нормами Главы 42 Гражданского кодекса, подлежит лицензированию.

2. Основные положения о финансовых агентах — банках, порядок создания банков и прекращения их деятельности определены в Законе Республики Узбекистан от 25.04.1996 г. «О банках и банковской деятельности». Так согласно статьи 1 данного Закона банк — это юридическое лицо, являющееся коммерческой организацией и осуществляющее совокупность следующих видов деятельности, определяемых как банковская деятельность: принятие вкладов от юридических и физических лиц и использование принятых средств для кредитования или инвестирования на собственный страх и риск; осуществление платежей.

Помимо банковских операций, банки могут осуществлять и другие виды операций, к которым отнесено и приобретение права требования по исполнению обязательств от третьих лиц (статья 4 Закона).

Банк, в том числе иностранный, осуществляет свою деятельность в Республике Узбекистан на основании лицензии, выдаваемой Центральным банком Республики Узбекистан. В лицензии указывается перечень операций, выполняемых банком. Банковская деятельность, осуществляемая без лицензии, считается незаконной, и доход, полученный в результате такой деятельности, подлежит изъятию в государственный бюджет (статья 5 Закона).

3. Отношения в области создания, деятельности, реорганизации и ликвидации кредитных союзов отрегулированы принятым 04.04.2002 г. Закон Республики Узбекистан «О кредитных союзах». Согласно статьи 2 данного Закона Кредитным союзом является кредитная организация, создаваемая юридическими и физическими лицами на основе добровольного равноправного членства с целью предоставления кредитов и оказания иных финансовых услуг.

Кредитные союзы приобретают права юридического лица с момента их государственной регистрации. Деятельность кредитного союза осуществляется на основании лицензии. Государственная регистрация кредитных союзов и выдача лицензий осуществляются Центральным банком Республики Узбекистан (статья 4 Закона).

Статьей 10 Закона определены права кредитного союза, в том числе право заключать договоры и совершать иные гражданско-правовые сделки в соответствии со своим уставом.

4. Другие коммерческие организации могут заниматься деятельностью такого вида только на основании лицензии.

Статья 751. Денежное требование, уступаемое в целях получения финансирования

Предметом уступки, под которую предоставляется финансирование, может быть как денежное требование, срок платежа по которому уже наступил (существующее требование), так и право

на получение денежных средств, которое возникнет в будущем (будущее требование).

Денежное требование, являющееся предметом уступки, должно быть определено в договоре клиента с финансовым агентом таким образом, который позволяет идентифицировать существующее требование в момент заключения договора, а будущее требование — не позднее, чем в момент его возникновения.

При уступке будущего денежного требования оно считается перешедшим к финансовому агенту после того, как возникло само право на получение с должника денежных средств, которые являются предметом уступки требования, предусмотренной договором. Если уступка денежного требования обусловлена определенным событием, она вступает в силу после наступления этого события. Дополнительного оформления уступки денежного требования в этих случаях не требуется.

1. Предмет договора финансирования под уступку денежного требования — денежные требования, уступаемые в целях получения финансирования. Под денежным требованием понимается основанное на обязательственном отношении право кредитора на получение от третьего лица денежных средств.

Так, в соответствии со статьей 94 Гражданского кодекса Республики Узбекистан денежной единицей Республики Узбекистан является сум (см. также статью 11 Конституционного Закона Республики Узбекистан от 31.08.1991 г. «Об основах государственной независимости Республики Узбекистан»; части 2 и 3 статьи 32 Закона Республики Узбекистан от 21.12.1995 г. «О Центральном банке Республики Узбекистан»; Указ Президента Республики Узбекистан от 16.06.1994 г. № УП-870 «О введении в обращение национальной валюты Республики Узбекистан»).

2. Предметом уступки, под которую предоставляется финансирование, могут выступать денежные требования двух видов (часть 1 комментируемой статьи):

существующее требование, срок платежа по которому на дату заключения договора финансирования под уступку денежного требования уже наступил;

будущее требование, по которому срок платежа, определяемый условиями сделки клиента с третьим лицом (должником), наступает после даты заключения договора финансирования под уступку денежного требования.

В первом случае имеется в виду уступка уже возникшего у клиента права на получение денежных средств от должника. Во втором случае уступается право на получение денежных средств, которое возникнет в будущем.

Денежное требование, являющееся предметом уступки, должно быть действительным, а также четко и однозначно определенным.

3. Согласно части 2 комментируемой статьи условие договора клиента с финансовым агентом о денежном требовании, являющемся предметом уступки, должно содержать признаки, позволяющие отличить уступаемое денежное требование от других однородных требований либо уже в момент заключения договора (существующее требование), либо не позднее возникновения права на получение с должника денежных средств (будущее требование).

Денежное требование может быть индивидуализировано путем указания должника, суммы требования (долга), основания его возникновения (договора между клиентом и должником) и (или) иных характеристик, служащих целям идентификации требования. Достаточно определенным может быть признано денежное требование и в отсутствие точного указания его денежной суммы либо должника.

Если клиент уступает финансовому агенту не отдельное требование, а совокупность денежных требований, то для их определения достаточным может быть указание на признаки группы, к которой они относятся, в частности: на предпринимательскую деятельность (или один из видов деятельности) клиента, из которой вытекают требования; на круг должников, к которым обращены требования; на территорию, с которой связано возникновение требований или на которой имеют место нахождения должники; на период времени, в течение которого возникают требования, подлежащие уступке; на суммарный денежный размер уступаемых требований.

Комментируемая статья не содержит ответа на вопрос о последствиях, наступающих в случае невозможности идентификации требования,

являющегося предметом уступки. Полагается, что в таком случае финансовый агент вправе требовать от клиента возмещения убытков, причиненных финансовому агенту вследствие неполучения денежных средств по требованию, не поддающемуся идентификации.

4. При уступке будущего денежного требования заключение договора, предусматривающего обязательство клиента уступить требование, и переход требования к финансовому агенту, которым завершается уступка, не совпадают во времени. С учетом этого часть 3 комментируемой статьи определяет момент перехода требования к финансовому агенту, связывая его с наступлением срока платежа, то есть с преобразованием будущего требования в существующее. Иначе говоря, будущие денежные требования переходят к финансовому агенту по мере их возникновения. Если уступка денежного требования обусловлена определенным событием, то денежное требование переходит к финансовому агенту после наступления этого события, но, естественно, не ранее наступления срока платежа по данному требованию.

Поскольку в названных случаях волеизъявление сторон об уступке денежного требования уже выражено в договоре, дополнительного оформления уступки (путем совершения акта передачи требования и т. п.) не требуется (см. часть 2 рассматриваемой статьи). Право на получение денежных средств с должника возникает непосредственно у финансового агента, как бы минуя необходимую промежуточную стадию возникновения этого права у клиента как первоначального кредитора.

Статья 752. Ответственность клиента перед финансовым агентом

Если договором финансирования под уступку денежного требования не предусмотрено иное, клиент несет перед финансовым агентом ответственность за действительность денежного требования, являющегося предметом уступки.

Денежное требование, являющееся предметом уступки, признается действительным, если клиент обладает правом на передачу денежного требования и в момент уступки этого требования ему

неизвестны обстоятельства, вследствие которых должник вправе его не исполнять.

Клиент не отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение должником требования, являющегося предметом уступки, в случае предъявления его финансовым агентом к исполнению, если иное не предусмотрено договором между клиентом и финансовым агентом.

1. Основная обязанность клиента по договору — уступка денежного требования, в результате которой происходит перемена лиц в обязательстве и место кредитора (клиента) занимает финансовый агент. Одновременно с уступкой права требования клиент обязан передать финансовому агенту документы, удостоверяющие право требования, и сообщить сведения, имеющие значение для осуществления требования. Клиент должен гарантировать действительность уступаемого требования, которое признается действительным, если клиент обладает правом на передачу требования и в момент уступки требования ему неизвестны обстоятельства, вследствие которых должник вправе его не исполнять.

2. Комментируемая статья конкретизирует общую норму статьи 321 ГК об ответственности кредитора, уступившего требование, применительно к договору финансирования под уступку денежного требования.

По общему правилу риск недействительности денежного требования несет клиент (первоначальный кредитор) (часть 1 комментируемой статьи), а риск неисполнения должником денежного требования возлагается на финансового агента (нового кредитора) (часть 3 комментируемой статьи). При этом нормы, содержащиеся в частях 1 и 3, имеют диспозитивный характер. Договором финансирования под уступку денежного требования могут быть предусмотрены иные правила распределения рисков.

3. Согласно комментируемой статье клиент отвечает перед финансовым агентом за действительность денежного требования, являющегося предметом уступки, то есть за то, что клиент обладает правом на передачу денежного требования и в момент уступки этого требования

ему не известны обстоятельства, вследствие которых должник вправе его не исполнять (части 1 и 2 комментируемой статьи).

Право клиента на передачу денежного требования предполагает, что требование реально существует и принадлежит клиенту, что оно основано на действительной сделке и не относится к категории прав, которые не могут переходить к другим лицам (см. статью 314 ГК), что клиентом соблюдены условия допустимости уступки требования (см. статью 319 и статью 753 ГК). К обстоятельствам, вследствие которых должник вправе не исполнять денежное требование, относятся, в частности, случаи полного или частичного прекращения денежного обязательства (об основаниях и способах прекращения см. Главу 25 Гражданского кодекса), истечение срока исковой давности, а также случаи нарушения клиентом своих обязательств по договору, заключенному с должником.

Клиент обязан передать финансовому агенту документы, удостоверяющие уступаемое требование, и сообщить сведения, имеющие значение для осуществления требования (текст договора, заключенного с должником; документы, подтверждающие факт поставки товара, выполнения работ, оказания услуг; информацию о встречных требованиях должника и т. д.).

Финансовый агент вправе требовать от клиента возмещения убытков, причиненных финансовому агенту вследствие недействительности денежного требования, являющегося предметом уступки.

4. Общее правило части 3 комментируемой статьи о том, что клиент не отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение должником требования, являющегося предметом уступки, соответствует логике отношений между клиентом и финансовым агентом. Смысл уступки клиентом денежного требования помимо получения финансирования часто состоит именно в том, чтобы финансовый агент за определенную плату принял на себя взыскание задолженности с неисправных должников и связанный с этим риск неисполнения, освободив от этого бремени клиента.

Если договором предусматривается ответственность клиента за неплату денежного требования должником, финансовый агент, получивший надлежащего исполнения от должника, вправе обратиться

к клиенту с требованием вернуть переданные клиенту, но не возмещенные должником денежные средства. Такое регулирование характерно для уступки денежного требования в целях обеспечения исполнения обязательства клиента перед финансовым агентом (статья 756 ГК).

Статья 753. Недействительность запрета уступки денежного требования

Уступка финансовому агенту денежного требования является действительной, даже если между клиентом и его должником существует соглашение о ее запрете или ограничении.

Положение, установленное частью первой настоящей статьи, не освобождает клиента от обязательств или ответственности перед должником в связи с уступкой требования в нарушение существующего между ними соглашения о ее запрете или ограничении.

1. Положения комментируемой статьи необходимо рассматривать через призму Главы 23 Гражданского кодекса, регламентирующей нормы о перемене лиц в обязательствах. Комментируемая статья содержит изъятие из нормы части 1 статьи 319 ГК о недопустимости уступки требования, если это противоречит условиям договора между кредитором и должником.

2. В соответствии с частью 1 комментируемой статьи любое соглашение о запрете или ограничении уступки денежного требования, существующее между клиентом и должником, не влечет за собой недействительности перехода права требования от клиента к финансовому агенту. Данное правило направлено на защиту интересов, прежде всего, мелких кредиторов, которым такой запрет или ограничение могут быть навязаны экономически более сильным должником, и, следовательно, оно служит развитию системы финансирования под уступку денежного требования. Характерно, что в отношении последующей уступки денежного требования, когда его владельцем становится финансовый агент, применяются иные правила (см. статью 754 ГК).

3. Вместе с тем нормы статьи не ставят под сомнение действительность соглашения о запрете или ограничении уступки денежного

требования для отношений между клиентом и должником. В части 2 речь идет лишь о последствиях уступки требования вопреки существующему соглашению. В этом случае у клиента могут возникнуть определенные обязательства и ответственность перед должником, предусмотренные законом или договором. Причем исполнение указанных обязательств или мер ответственности (уплата неустойки, возмещение убытков и т. п.) не переходит от клиента к финансовому агенту как новому кредитору в денежном обязательстве: требования, которые должник мог бы предъявить клиенту в связи с нарушением последним соглашения о запрете или ограничении уступки требования, не имеют силы в отношении финансового агента (см. часть 2 статьи 757 ГК).

Статья 754. Последующая уступка денежного требования

Если договором финансирования под уступку денежного требования не предусмотрено иное, последующая уступка денежного требования финансовым агентом не допускается.

В случаях, когда последующая уступка денежного требования допускается договором, к ней соответственно применяются положения настоящей главы.

1. По общему правилу последующая уступка требования финансовым агентом не допускается, однако договором может быть установлено иное. При последующей уступке требований финансовый агент становится в положение клиента.

2. Комментируемая статья касается условий уступки денежного требования, ранее приобретенного финансовым агентом. Последующая уступка денежного требования допускается только в том случае, если она разрешена договором финансирования под уступку денежного требования. Во включении в договор такого условия объективно заинтересован, прежде всего, финансовый агент, поскольку это расширяет возможности рефинансирования его деятельности банками и иными кредитными организациями.

3. В случае последующей уступки денежного требования, разрешенной договором, финансовый агент, уступающий требование,

выступает в роли клиента в отношениях с другим финансовым агентом, приобретающим требование. Соответственно этому их права и обязанности, а также права и обязанности должника регулируются положениями данной главы Гражданского кодекса.

Статья 755. Исполнение денежного требования должником финансовому агенту

Должник обязан произвести платеж финансовому агенту при условии, что он получил от клиента либо от финансового агента письменное уведомление об уступке денежного требования данному финансовому агенту и в уведомлении определено подлежащее исполнению денежное требование, а также указан финансовый агент, которому должен быть произведен платеж.

По просьбе должника финансовый агент обязан в разумный срок представить должнику доказательство того, что уступка денежного требования финансовому агенту действительно имела место. Если финансовый агент не выполнит этой обязанности, должник вправе произвести по данному требованию платеж клиенту во исполнение своего обязательства перед последним.

Исполнение денежного требования должником финансовому агенту в соответствии с правилами настоящей статьи освобождает должника от соответствующего обязательства перед клиентом.

1. Обязанность должника произвести платеж финансовому агенту наступает лишь при условии, что он получил от клиента либо финансового агента письменное уведомление о том, что денежное требование уступлено данному финансовому агенту, и в уведомлении определено подлежащее исполнению денежное требование, а также указан финансовый агент, которому должен быть произведен платеж. Последствием неисполнения клиентом либо финансовым агентом обязанности по уведомлению должника является сохранение должником права произвести платеж первоначальному кредитору, при этом исполнение будет надлежащим и прекратит существующее между должником и кредитором денежное обязательство.

2. В данном случае к исполнению должником денежного требования финансовому агенту применяются общие правила исполнения обязательств. Комментируемая статья обобщает применительно к особенностям договора финансирования под уступку денежного требования основные положения части 3 статьи 313 ГК о последствиях не уведомления должника о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу, статьи 240 ГК об исполнении обязательства надлежащему лицу, статьи 316 ГК о праве должника не исполнять обязательство новому кредитору до предоставления ему доказательства уступки требования этому лицу, статьи 341 ГК о прекращении обязательства исполнением.

3. При уступке денежного требования происходит замена кредитора в обязательстве с сохранением содержания обязательства в неизменном виде. Часть 1 комментируемой статьи определяет условия, при которых у должника возникает обязанность произвести платеж финансовому агенту как новому кредитору. Имеется в виду получение должником письменного уведомления, содержание которого составляют информация о состоявшейся уступке денежного требования, сведения, позволяющие отличить денежное требование, подлежащее исполнению, от других требований, а также данные о финансовом агенте, которому должен быть произведен платеж.

Согласно части 1 комментируемой статьи уведомление об уступке денежного требования может быть направлено должнику как клиентом, так и финансовым агентом. Однако при этом следует учитывать, что по смыслу части 3 статьи 313 ГК обязанность уведомления должника об уступке требования возлагается на финансового агента как на нового кредитора, поскольку именно он несет риск вызванных для него не уведомлением должника неблагоприятных последствий. Во избежание недоразумений порядок и условия уведомления следует определять в договоре финансирования под уступку денежного требования. Должник, не получивший письменное уведомление об уступке, считается надлежащим образом исполнившим денежное требование, произведя платеж по нему непосредственно клиенту.

4. В соответствии с частью 2 комментируемой статьи обязанность предоставления должнику доказательства уступки денежного

требования возлагается на финансового агента. Таким доказательством может служить, прежде всего, текст договора между клиентом и финансовым агентом. Если должник не получил от финансового агента запрошенное доказательство уступки, то осуществление платежа по денежному требованию непосредственно клиенту считается надлежащим исполнением обязательства.

5. Вместе с тем факт неуведомления должника об уступке денежного требования либо непредставления ему доказательств, удостоверяющих уступку требования, не колеблет положение финансового агента как нового кредитора: финансовый агент не теряет права на суммы платежа, причитающиеся ему, но поступившие клиенту. Последний обязан возвратить полученное финансовому агенту. Соответственно, в этом случае следует считаться с риском неплатежа со стороны клиента.

Осуществление должником платежа клиенту вопреки письменному уведомлению или представленным доказательствам о переходе прав кредитора к финансовому агенту является исполнением ненадлежащему кредитору, которое не освобождает должника от соответствующего обязательства перед финансовым агентом.

6. Исполнение денежного требования должником финансовому агенту в соответствии с правилами, изложенными в частях 1 и 2 комментируемой статьи, рассматривается в качестве надлежащего исполнения, прекращающего обязательство, первоначальным кредитором по которому был клиент.

Статья 756. Права финансового агента на суммы, полученные от должника

Если по условиям договора финансирования под уступку денежного требования финансирование клиента осуществляется путем покупки у него этого требования финансовым агентом, последний приобретает право на все суммы, которые он получит от должника во исполнение требования, а клиент не несет ответственности перед финансовым агентом за то, что полученные им суммы оказались меньше цены, за которую агент приобрел требование.

Если уступка денежного требования финансовому агенту осуществлена в целях обеспечения исполнения ему обязательства клиента и договором финансирования под уступку требования не предусмотрено иное, финансовый агент обязан представить отчет клиенту и передать ему сумму, превышающую сумму долга клиента, обеспеченную уступкой требования. Если денежные средства, полученные финансовым агентом от должника, оказались меньше суммы долга клиента финансовому агенту, обеспеченной уступкой требования, клиент остается ответственным перед финансовым агентом за остаток долга.

1. В целях правильного применения норм комментируемой статьи следует обратить внимание на то обстоятельство, что права финансового агента на суммы, полученные от должника во исполнение денежного требования, определяются в зависимости от формы финансирования и цели уступки денежного требования. Этим же обуславливаются и устанавливаемые статьей различия в ответственности клиента перед финансовым агентом за то, что полученные финансовым агентом денежные средства окажутся меньше сумм финансирования, предоставленных клиенту.

2. При финансировании путем покупки денежного требования (часть 1 комментируемой статьи) финансовый агент приобретает право на все суммы, которые он получит от должника во исполнение требования, включая суммы от взыскания неустойки, а также от применения к должнику ответственности за неисполнение денежного обязательства (см. статью 327 ГК).

В данном случае важна такая деталь, что наряду с этим финансовый агент как правообладатель несет предпринимательский риск, связанный с неполучением по денежному требованию средств в том размере, на который он рассчитывал, совершая покупку. В частности и по той причине, что точный денежный размер уступаемого клиентом будущего требования не мог быть определен в момент заключения договора (см. статью 751 ГК и комментарий к ней). Клиент, исполнивший свою обязанность по уступке требования, не отвечает перед финансовым агентом

за то, что полученные им суммы оказались меньше цены, за которую агент приобрел требование.

3. Применение обеспечительной уступки денежного требования (часть 2 комментируемой статьи) имеет целью гарантировать исполнение основного обязательства клиента по погашению имеющегося у него перед финансовым агентом долга. При предъявлении денежного требования к исполнению права финансового агента на денежные средства, полученные от должника, в основном аналогичны правам залогодержателя на суммы, вырученные при реализации заложенного имущества (см. части 8 и 9 статьи 281 ГК): если суммы, полученные от должника по уступленному денежному требованию, превысят сумму долга клиента, то финансовый агент обязан передать клиенту сумму превышения, а если эти суммы окажутся меньше долга клиента финансовому агенту, то клиент остается ответственным перед финансовым агентом за остаток долга. Факт превышения или непокрытия суммы долга отражается в отчете финансового агента, предоставляемом клиенту.

Статья 757. Встречные требования должника

В случае обращения финансового агента к должнику с требованием произвести платеж должник вправе в соответствии статьи 343–345 настоящего Кодекса предъявить к зачету свои денежные требования, основанные на договоре с клиентом, которые уже имелись у должника ко времени, когда им было получено уведомление об уступке требования финансовому агенту.

Требования, которые должник мог бы предъявить клиенту в связи с нарушением последним соглашения о запрете или ограничении уступки требования, не имеют силы в отношении финансового агента.

1. Часть 1 комментируемой статьи определяет, что против требования финансового агента у должника тоже может быть право на предъявление к зачету своих денежных требований. Но в данном случае предъявляемые к зачету денежные требования должника должны

быть, во-первых, основаны на договоре с клиентом и, во-вторых, уже иметься у должника ко времени, когда им было получено уведомление об уступке требования финансовому агенту.

2. Зачет встречных требований должника производится в соответствии со статьями 343–345 Гражданского кодекса, предусматривающими условия, необходимые для проведения зачета как основания прекращения обязательства (статья 343), случаи недопустимости зачета (статья 344), правила зачета при уступке требования (статья 345).

3. Согласно части 2 комментируемой статьи требования должника, связанные с нарушением клиентом соглашения о запрете или ограничении уступки требования, не могут быть зачтены против денежного требования, предъявляемого финансовым агентом к исполнению. Исключаемые из зачета в отношении финансового агента требования должник вправе зачесть в общем порядке против требований, предъявляемых клиентом (см. часть 2 статьи 753 ГК).

Статья 758. Возврат должнику сумм, полученных финансовым агентом

В случае нарушения клиентом своих обязательств по договору, заключенному с должником, последний не вправе требовать от финансового агента возврата сумм, уже уплаченных ему по перешедшему к агенту требованию, если должник вправе получить такие суммы непосредственно с клиента.

Должник, имеющий право получить непосредственно с клиента суммы, уплаченные финансовому агенту в результате уступки требования, тем не менее вправе требовать возвращения этих сумм финансовым агентом, если доказано, что последний не исполнил свое обязательство осуществить клиенту обещанный платеж, связанный с уступкой требования, либо произвел такой платеж, зная о нарушении клиентом того обязательства перед должником, к которому относится платеж, связанный с уступкой требования.

1. Данная статья определяет возможности должника требовать возврата сумм, уплаченных финансовому агенту по перешедшему к нему

денежному требованию, в случае нарушения клиентом своих обязательств по договору, заключенному с должником. В части 1 сформулировано общее правило; соответственно, часть 2 содержит исключения из него.

2. Из части 1 комментируемой статьи следует, что должник, располагающий основанным на законе или договоре требованием к клиенту о возврате уплаченных сумм, не вправе предъявлять данное требование к финансовому агенту.

Часть 2 статьи предусматривает лишь два случая, когда должник вправе обратиться с иском к клиенту также против финансового агента:

если финансовый агент не осуществил обещанный платеж клиенту;

если финансовый агент осуществил обещанный платеж клиенту, зная при этом о нарушении клиентом соответствующего обязательства перед должником.

Наличие одного из этих обстоятельств, включая связь обещанного или произведенного платежа с уступленным требованием и нарушенным обязательством, доказывается должником.

ГЛАВА 43. БАНКОВСКИЙ ВКЛАД

Статья 759. Договор банковского вклада

По договору банковского вклада одна сторона (банк), принявшая поступившую от другой стороны (вкладчика) или поступившую для нее денежную сумму (вклад), обязуется возвратить сумму вклада и выплатить проценты на нее на условиях и в порядке, предусмотренных договором.

Договор банковского вклада считается заключенным со дня поступления суммы вклада в банк.

Договор банковского вклада, в котором вкладчиком является гражданин, признается публичным договором.

К отношениям банка и вкладчика по счету, на который внесен вклад, применяются правила о договоре банковского счета, если иное не предусмотрено правилами настоящей главы или не вытекает из существа договора банковского вклада.

Правила настоящей главы, относящиеся к банкам, применяются также к другим кредитным организациям, принимающим в соответствии с законодательством вклады от юридических лиц.

1. Договор банковского вклада — это разновидность договора займа (статья 732 ГК), в котором займодавцем является вкладчик, а заемщиком — банк. Вкладчиками могут быть все субъекты гражданского права.

2. Поскольку договор банковского вклада с гражданином является публичным (статья 358 ГК), то банк не вправе отказать ему в приеме вклада при следующих условиях:

а) согласно учредительным документам и лицензии банк имеет право на осуществление сберегательных операций;

б) прием вклада не приведет к нарушению законодательства и обязательных экономических нормативов, установленных Центральным банком Республики Узбекистан;

в) банк не приостановил дальнейший прием вкладов от населения по причинам экономического или иного характера;

г) у банка имеются необходимые производственные и технические возможности для приема вклада (свободные операционисты, вместительные операционные залы и т. п.);

д) отсутствуют другие причины, лишаящие банк возможности принять вклад.

При наличии перечисленных обстоятельств и отказе банка принять вклад гражданин вправе обратиться в суд с иском о понуждении к заключению договора банковского вклада на условиях, которые предлагаются другим вкладчикам этого банка, а также взыскать убытки, вызванные уклонением банка от заключения этого договора. Право банка отказать клиенту в приеме вклада может быть предусмотрено законом или иным правовым актом.

При заключении договора банк не вправе оказывать предпочтение одним вкладчикам перед другими, например, начислять более высокую процентную ставку по вкладам служащих банка (по сравнению с вкладами других граждан). Однако это правило действует только для вкладов, переданных на одних и тех же условиях. Банк вправе дифференцировать свои процентные ставки в зависимости от срока действия договоров, суммы вкладов и условий их возврата. В этом отношении допустимо устанавливать и разные процентные ставки по вкладам юридических лиц и граждан, поскольку на практике условия договоров с этими вкладчиками существенно отличаются.

3. Прием вклада сопровождается открытием депозитного счета. Поэтому к отношениям банка и вкладчика применяются соответствующие нормы о договоре банковского счета, если иное не предусмотрено правилами Главы 43 Гражданского кодекса и не вытекает из существа договора банковского вклада. Например, договор банковского

вклада (в отличие от договора банковского счета) не допускает осуществления расчетных операций за товары (работы, услуги). Поэтому нормы о расчетах, содержащиеся в Главе 44 Гражданского кодекса, не должны распространяться на правоотношения по договору банковского вклада. В связи с этим, часть 2 комментируемой статьи конкретно регламентировано, что договор банковского вклада считается заключенным со дня поступления суммы вклада в банк.

По окончании срока депозитного договора с вкладчиком — юридическим лицом сумма вклада должна быть ему возвращена в безналичном порядке или, в предусмотренных законодательством случаях, наличными деньгами. Однако вкладчик — юридическое лицо не вправе дать банку указание о перечислении суммы вклада на счет третьего лица. Эта норма не лишает вкладчика возможности уступить третьему лицу свое право требования к банку о выплате вклада по договору цессии, если, конечно, такой договор не заключается с целью обхода этого запрета (статья 9 ГК). Договор банковского вклада, заключенный с гражданином, также не может предусматривать возможность перечисления суммы вклада на счета третьих лиц, поскольку такое действие следует рассматривать как расчетную операцию. Включение в договор банковского вклада подобного условия превращает его в договор банковского счета.

В соответствии со статьей 31 Закона Республики Узбекистан от 25.04.1996 г. «О банках и банковской деятельности» клиенты вправе открывать депозитные счета до востребования в национальной и иностранной валютах в одном или нескольких выбранных ими банках в порядке, установленном законодательством.

Статья 760. Право на привлечение денежных средств во вклады

Право на привлечение денежных средств во вклады имеют банки, которым такое право предоставлено лицензией, выданной в порядке, установленном законодательством.

В случае принятия вклада от гражданина лицом, не имеющим на это права, вкладчик может потребовать немедленного возврата суммы вклада, а также уплаты на нее процентов, предусмотренных

статьей 327 настоящего Кодекса, и возмещения сверх суммы процентов всех причиненных вкладчику убытков.

Если таким лицом приняты на условиях договора банковского вклада денежные средства юридического лица, применяются соответствующие правила настоящего Кодекса об основаниях и последствиях недействительности сделок.

Если иное не установлено законом, последствия, предусмотренные частями второй и третьей настоящей статьи, применяются также в случаях привлечения кем бы то ни было денежных средств граждан и юридических лиц во вклады:

под векселя или иные ценные бумаги, не допускающие возможность получения их держателями вклада по первому требованию и осуществления вкладчиком других прав, предусмотренных правилами настоящей главы;

путем продажи им акций и других ценных бумаг, выпуск которых признан незаконным.

1. В соответствии с частью 1 комментируемой статьи право банка на привлечение денежных средств во вклады должно основываться на лицензии Центрального банка Республики Узбекистан. Порядок создания банков и прекращения их деятельности определены Законом Республики Узбекистан от 25.04.1996 г. «О банках и банковской деятельности».

Согласно статьи 1 вышеуказанного Закона банк — это юридическое лицо, являющееся коммерческой организацией и осуществляющее совокупность следующих видов деятельности, определяемых как банковская деятельность: принятие вкладов от юридических и физических лиц и использование принятых средств для кредитования или инвестирования на собственный страх и риск; осуществление платежей. Вклад (депозит) — сумма денег, передаваемая на условиях ее полного возврата с процентами или надбавками либо без таковых по первому требованию, или в срок, согласованный между лицом, производящим платеж, и лицом, получающим платеж, или между их законными представителями.

Банк, в том числе иностранный, осуществляет свою деятельность в Республике Узбекистан на основании лицензии, выдаваемой

Центральным банком Республики Узбекистан. В лицензии указывается перечень операций, выполняемых банком. Банковская деятельность, осуществляемая без лицензии, считается незаконной, и доход, полученный в результате такой деятельности, подлежит изъятию в государственный бюджет (статья 5 Закона Республики Узбекистан от 25.04.1996 г. «О банках и банковской деятельности»).

2. В частях 2 и 3 комментируемой статьи предусмотрены разные гражданско-правовые последствия приема вклада без соответствующей лицензии Центрального банка Республики Узбекистан в зависимости от того, является ли вкладчик физическим или юридическим лицом. В первом случае вкладчик вправе (но не обязан) потребовать немедленного досрочного возврата суммы вклада, а также уплаты процентов, предусмотренных статьей 327 ГК, и возмещения сверх суммы процентов всех причиненных ему убытков. Проценты, обусловленные договором, в этом случае не выплачиваются. Во втором случае — если депозитный договор заключен с лицом, не имеющим соответствующей лицензии, применяются соответствующие правила Гражданского кодекса об основаниях и последствиях недействительности сделок. Лицо, принявшее депозит, обязано вернуть сумму вклада как неосновательно полученное имущество (статья 1023 ГК), а также возместить вкладчику неполученные доходы (статья 1028 ГК), в том числе проценты, установленные статьей 327 ГК.

3. Денежные средства могут привлекаться путем продажи вкладчику различных ценных бумаг. Такие сделки нельзя считать договорами банковского вклада, но они законны, если не являются притворными и не ведут к нарушению законодательства или охраняемых законом прав приобретателей этих ценных бумаг.

Часть 4 комментируемой статьи направлена на борьбу с различными способами обхода норм о защите прав вкладчиков — граждан путем оформления отношений по вкладу в правовой форме, иной, чем договор банковского вклада. Поэтому последствия частей 2 и 3 данной статьи применяются также в тех случаях, когда прием вклада был оформлен векселем, облигацией и т. п. ценными бумагами, исключая возможность востребования вклада в любое время или осуществления иных прав, предусмотренных Главой 43 Гражданского

кодекса, а также в случаях признаний выпуска ценных бумаг (в том числе акций) незаконным.

Статья 761. Форма договора банковского вклада

Договор банковского вклада должен быть заключен в письменной форме.

Письменная форма договора банковского вклада считается соблюденной, если внесение вклада удостоверено сберегательной книжкой, сберегательным (деPOSITным) сертификатом или иным выданным банком вкладчику документом, отвечающим требованиям, предусмотренным для таких документов законом, установленными в соответствии с ним банковскими правилами и применяемыми в банковской практике обычаями делового оборота.

Несоблюдение письменной формы договора банковского вклада влечет недействительность этого договора. Такой договор является ничтожным.

1. Договор банковского вклада должен быть заключен в простой письменной форме, что необходимо для согласования условий банковского вклада. Сам же договор является реальным, поэтому помимо письменного документа для его заключения необходимо передать банку сумму вклада. Договор может быть оформлен путем составления единого документа в двух экземплярах, один из которых выдается вкладчику, а также другими способами, перечисленными в статье 366 ГК. Кроме того, договор банковского вклада может быть заключен путем выдачи вкладчику сберегательной книжки, сберегательного или депозитного сертификата либо иного документа, отвечающего требованиям законодательства, банковских правил и обычаев делового оборота. Привлечение свободных денежных средств физических и юридических лиц на практике нередко оформляется путем передачи клиенту различных ценных бумаг: векселей, акций, облигаций. Такие сделки сами по себе не запрещены законодательством (исключение — см. часть 4 статьи 760 ГК). Однако в этом случае между

клиентом и банком возникают правоотношения иной юридической природы, чем договор банковского вклада. При рассмотрении спора в суде может выясниться, что, заключая договор о купле-продаже акций, облигаций или совершая сделку с векселем, стороны на самом деле (по разным причинам) стремились прикрыть фактически заключенный ими договор банковского вклада. В этом случае наступают последствия статьи 124 ГК.

2. При несоблюдении письменной формы договора банковского вклада он является ничтожным. Переданные средства подлежат возврату как неосновательно полученные (статья 1023 ГК). Вкладчик вправе также потребовать возмещения неполученных им доходов (статья 1028 ГК), в том числе начисления на сумму вклада процентов, предусмотренных статьей 327 ГК.

Статья 762. Виды вкладов

Договор банковского вклада заключается на условиях выдачи вклада по первому требованию (вклад до востребования) либо на условиях возврата вклада по истечении определенного договором срока (срочный вклад).

Договором банковского вклада может быть предусмотрено внесение вкладов на иных условиях их возврата, не противоречащих законодательству.

По договору банковского вклада, независимо от вида вклада, банк обязан выдать сумму вклада или ее часть по требованию вкладчика, за исключением вкладов, внесенных юридическими лицами на иных условиях возврата, предусмотренных договором.

Условие договора банковского вклада об отказе гражданина от права на получение вклада до востребования по первому требованию, а срочного либо другого вклада — по истечении установленного законодательством срока уведомления, ничтожно.

В случае если вкладчик намерен потребовать возврата срочного либо другого вклада, за исключением вклада до востребования, до истечения срока либо до наступления иных обстоятельств, указанных в договоре банковского вклада, он обязан не позднее чем

за один месяц до предполагаемой даты изъятия уведомить банк о своем намерении.

В случаях, когда срочный либо другой вклад, за исключением вклада до востребования, возвращается вкладчику по его требованию до истечения срока либо до наступления иных обстоятельств, указанных в договоре банковского вклада, проценты по вкладу не выплачиваются, если иное не предусмотрено договором.

В случаях, когда вкладчик не требует возврата суммы срочного вклада по истечении срока либо суммы вклада, внесенного на иных условиях возврата, по наступлении предусмотренных договором банковского вклада обстоятельств, договор считается продленным на условиях вклада до востребования, если иное не предусмотрено договором.

1. В зависимости от установленного договором порядка возврата вкладов (депозитов) вкладчику они подразделяются на вклады до востребования и срочные.

Под срочными следует понимать любые вклады, по условиям которых вкладчик не может требовать возврата внесенных им средств ранее наступления определенного в договоре обстоятельства. Наиболее распространены срочные вклады на определенный период времени, в течение которого банк вправе пользоваться средствами вкладчика. Однако существуют и другие разновидности срочных вкладов. Условными считаются вклады, вносимые на имя другого лица, которое может распоряжаться вкладом лишь при соблюдении условий или при наступлении обстоятельств, указанных вносителем в момент открытия счета.

Разновидностью депозита до востребования являются средства, внесенные на расчетный (текущий) счет юридического лица в банке.

2. Нормы частей 3 и 4 комментируемой статьи предоставляют гражданину, заключившему с банком договор о срочном вкладе, право требовать досрочного возврата всей суммы вклада или ее части. Эти действия вкладчика следует рассматривать как одностороннее изменение условий договора, возможность которого предусмотрено законом (статья 237 ГК). В результате договор о срочном вкладе

становится договором о вкладе до востребования. Чтобы указанное правило не нарушалось, при оформлении отношений по вкладу с гражданином с помощью векселя необходимо, чтобы он был сроком «по предъявлению». В противном случае наступают последствия части 4 статьи 760 ГК. Вкладчик является экономически более слабой стороной правоотношения, поэтому в законодательство включена норма о повышенной защите его интересов: условие договора об отказе гражданина от права на получение вклада до востребования по первому требованию, а срочного либо другого вклада — по истечении установленного законодательством срока уведомления, ничтожно.

Право юридического лица на досрочный возврат депозита может быть предусмотрено договором (статья 237 ГК). В противном случае досрочный возврат его вклада допускается лишь с согласия банка.

3. Частью 6 комментируемой статьи предусмотрены последствия преобразования срочного вклада во вклад до востребования, произведенного по инициативе вкладчика. В этом случае банк не связан первоначальными обязательствами по выплате процентов за пользование средствами вкладчика в течение всего срока действия договора. Он не будет производить выплаты процентов по вкладу, если иное не предусмотрено договором.

4. Норма части 7 комментируемой статьи о том, что отсутствие требования вкладчика о возврате суммы срочного вклада по истечении срока либо суммы вклада, внесенного на иных условиях возврата, по наступлении предусмотренных договором банковского вклада обстоятельств, влечет продление договора на условиях вклада до востребования, если иное не предусмотрено договором, приводит к соответствующим выводам. То есть, как следует из смысла данной нормы, вкладчик, заключивший первоначально договор срочного вклада и преследующий соответственно цель — получение причитающихся дивидендов от использования его денежных средств, по истечении указанного в договоре срока имеет право на перезаключение договора срочного вклада либо, что более совершенное, должен оговорить такое условие в первоначальном договоре срочного договора.

Статья 763. Проценты на вклад

Банк выплачивает вкладчику проценты на сумму вклада в размере, определяемом договором банковского вклада.

При отсутствии в договоре банковского вклада условия о размере выплачиваемых процентов банк обязан выплачивать проценты в размере выплачиваемых банком по вкладам до востребования.

Если иное не предусмотрено договором банковского вклада, банк вправе изменять размер процентов, выплачиваемых на вклады до востребования.

В случае уменьшения банком размера процентов, новый размер процентов применяется к вкладам, внесенным после сообщения вкладчикам об уменьшении процентов. К вкладам, внесенным до этого сообщения, уменьшенный размер процентов применяется по истечении месяца с момента соответствующего сообщения, если иной срок не предусмотрен договором банковского вклада.

Определенный договором банковского вклада размер процентов по вкладу, внесенному на условиях его возврата по истечении определенного срока либо по наступлении предусмотренных договором обстоятельств, не может быть односторонне уменьшен банком, если иное не предусмотрено договором.

1. Принимая во внимание возмездный характер договора банковского вклада, обязанность банка платить вкладчику проценты является его существенным условием. В то же время следует отметить, что отсутствие этого условия в конкретном договоре не приводит к его недействительности, а восполняется нормой части 2 комментируемой статьи. В этом случае банк обязан выплачивать проценты в размере выплачиваемых банком по вкладам до востребования.

Если в договоре прямо предусмотрено, что банк не обязан платить вкладчику вознаграждение за пользование его средствами, то такую сделку не следует рассматривать как договор банковского вклада. Это может быть договор несколько иной правовой природы, например о беспроцентном займе.

2. По вкладам до востребования банк вправе в одностороннем порядке изменять (уменьшать или увеличивать) размер процентной ставки за пользование средствами вкладчика, если иное не предусмотрено договором.

Решение банка увеличить процентную ставку вступает в силу в порядке, им же установленном, и может не доводиться до сведения вкладчика.

Решение уменьшить размер процентов, во-первых, подлежит сообщению вкладчикам, во-вторых, новый размер процентов применяется к вкладам, внесенным после сообщения вкладчикам об уменьшении процентов, и, в-третьих, к вкладам, внесенным до этого сообщения, уменьшенный размер процентов применяется по истечении месяца с момента соответствующего сообщения, если иной срок не предусмотрен договором банковского вклада. Иной порядок реализации решения банка уменьшить процентную ставку по вкладам до востребования может быть предусмотрен в договоре. Например, в нем может быть указано, что решение банка об одностороннем уменьшении процентной ставки вступает в силу немедленно, о чем вкладчик извещается во время посещения банка.

Об уменьшении процентной ставки вкладчик может уведомляться разными способами: под расписку, по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и т. п. Способ уведомления вкладчика может быть согласован в договоре (например, по модему, факсу и т. п.).

3. Часть 5 комментируемой статьи не допускает возможности одностороннего уменьшения банком согласованного с вкладчиком размера процентной ставки по срочному вкладу. При этом предусматривается, что иной порядок может быть установлен договором. Следовательно, норма части 3 является исключительным случаем, предусмотренным статьей 237 ГК. Иными словами, условие о праве банка на одностороннее уменьшение размера процентной ставки по срочному вкладу может быть включено в договор банковского вклада.

Если вкладчик воспользовался своим правом на досрочное изъятие части вклада (часть 3 статьи 762 ГК), то срочный договор банковского вклада преобразуется в договор до востребования. Поэтому в дальнейшем банк вправе уменьшать процентную ставку по такому вкладу на общих основаниях.

Статья 764. Порядок начисления и выплаты процентов на вклад

Проценты на сумму банковского вклада начисляются со дня, следующего за днем ее поступления в банк, по день, предшествующий ее возврату вкладчику либо ее списанию со счета вкладчика по иным основаниям. Проценты не начисляются в период, когда банк вследствие наложения ареста на счет вкладчика не мог использовать имеющиеся на этом счете денежные средства.

Если иное не предусмотрено договором банковского вклада, проценты на сумму банковского вклада выплачиваются вкладчику по его требованию по истечении каждого месяца отдельно от суммы вклада, а не востребованные в этот срок проценты увеличивают сумму вклада, на которую начисляются проценты.

При возврате вклада выплачиваются все начисленные к этому моменту проценты.

1. Настоящей статьей устанавливается порядок и сроки для исчисления и выплаты процентов за пользование средствами вкладчика. В ней содержится императивная норма о том, что день передачи банку суммы вклада и день его выдачи вкладчику не включается в период, когда на сумму вклада должны начисляться обусловленные договором проценты (процентный период).

Часть 1 комментируемой статьи также содержит норму, согласно которой при наступлении соответствующего случая банк не начисляет проценты на вклад. Таким исключительным случаем является наложение ареста на счет вкладчика, вследствие чего банк не мог использовать имеющиеся на этом счете денежные средства. В то же время данный исключительный случай ограничивается периодом действия ареста на счет вкладчика. Соответственно, начисление процентов возобновляется со снятия ареста на счет вкладчика. В рассмотренном случае законодатель не конкретизировал период неначисления процентов на вклад. Принимая во внимание общую норму о порядке и сроках для исчисления процентов за пользование средствами вкладчика, представляется вполне логичным, что начисление процентов производится по день наложения ареста на счет вкладчика и,

приостановившись на период действия ареста, возобновляется со дня, следующего за днем снятия ареста с данного счета.

2. Как следует из части 2 комментируемой статьи сроки (день, месяц, квартал, год и т. п.) и порядок выплаты процентов по вкладу (с капитализацией, без капитализации) должны быть согласованы сторонами в договоре. При отсутствии иного соглашения вкладчик вправе требовать уплаты процентов ежемесячно, причем невыплаченные проценты увеличивают сумму вклада (капитализация), на которую потом начисляются проценты.

3. В случае, если вклад должен быть возвращен до окончания соответствующего процентного периода, то банковские проценты начисляются на его сумму исходя из фактического периода пользования средствами клиента (неполный процентный период) и выплачиваются одновременно с возвратом основной суммы вклада.

Статья 765. Обеспечение возврата вклада

Средства и способы, которые банк обязан использовать для обеспечения возврата полученных им вкладов, определяются законом и договором банковского вклада.

Банк обязан предоставлять по требованию вкладчика информацию об обеспеченности возврата вклада.

При невыполнении банком обязанностей по обеспечению возврата вклада, а также при утрате обеспечения или ухудшении его условий вкладчик вправе потребовать от банка немедленно возврата суммы вклада, уплаты на нее процентов и возмещения причиненных ему убытков в соответствии со статьей 327 настоящего Кодекса.

1. Часть 1 комментируемой статьи определяет, что средства и способы, которые банк обязан использовать для обеспечения возврата полученных им вкладов, определяются законом и договором банковского вклада.

В соответствии со статьей 39 Закона Республики Узбекистан «О банках и банковской деятельности» банки несут ответственность перед

своими клиентами и вкладчиками за сохранность средств и исполнение принятых перед вкладчиками обязательств, в том числе за своевременность прохождения платежей из одного банка в другой и зачисление средств на расчетные счета предприятий и организаций. При ликвидации банка его вкладчики, являющиеся физическими лицами, имеют приоритет при получении своих вкладов за счет поступлений от ликвидации.

Возврат вкладов клиентов обеспечивается также путем использования традиционных способов обеспечения исполнения обязательств в гражданском праве (статьи 259–312 ГК РУз).

2. Согласно части 3 статьи 39 Закона Республики Узбекистан «О банках и банковской деятельности» банки обязаны регулярно извещать своих клиентов о сроках и условиях по депозитным и кредитным операциям, в том числе о годовых процентных ставках, вознаграждениях и сборах, исчисленных в соответствии с правилами, установленными Центральным банком.

Информация об используемых банком способах обеспечения возврата вкладов своих клиентов может быть доведена до сведения вкладчиков разными способами, в том числе путем вывешивания в операционном зале соответствующих объявлений.

3. Частью 3 комментируемой статьи предусмотрены правовые последствия утраты обеспечения или ухудшения его условий. В этом случае вкладчик вправе в одностороннем порядке потребовать расторжения договора банковского вклада (статья 237 ГК), немедленного возврата суммы вклада, уплаты на нее процентов и возмещения причиненных ему убытков.

В соответствии со статьей 327 Гражданского кодекса размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо — в месте его нахождения, учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Статья 766. Ответственность за невыполнение требования о возврате вклада

В случае невыполнения банком требования вкладчика о возврате вклада или его части в сроки, предусмотренные статьей 762 настоящего Кодекса, банк обязан независимо от уплаты процентов по вкладу возместить причиненные убытки в соответствии со статьей 327 настоящего Кодекса.

1. Как указано в комментируемой статье убытки вкладчика уплачиваются в соответствии со статьей 327 ГК, согласно которой за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств.

Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо — в месте его нахождения, учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

2. Исходя из части 1 статьи 327 ГК в случаях, когда сумма долга уплачена банком с просрочкой, судом при взыскании процентов применяется учетная ставка банковского процента на день фактического исполнения денежного обязательства, если договором не установлен иной порядок определения процентной ставки.

При взыскании суммы убытков в судебном порядке и при отсутствии в договоре соглашения о размере процентов суд вправе определить, какую учетную ставку банковского процента следует применить: на день предъявления иска или на день вынесения решения суда.

В этом случае при выборе соответствующей учетной ставки банковского процента необходимо, в частности, принимать во внимание,

в течение какого времени имело место неисполнение денежного обязательства, изменялся ли размер учетной ставки за этот период, имелись ли длительные периоды, когда учетная ставка оставалась неизменной.

Если за время неисполнения денежного обязательства учетная ставка банковского процента изменялась, целесообразно отдавать предпочтение той учетной ставке банковского процента (на день предъявления иска или на день вынесения решения судом), которая наиболее близка по значению к учетным ставкам, существовавшим в течение всего периода просрочки платежа.

Статья 767. Внесение третьими лицами денежных средств на счет вкладчика

Если договором банковского вклада не предусмотрено иное, во вклад зачисляются денежные средства, поступившие в банк на имя вкладчика от третьих лиц с указанием необходимых данных о его счете по вкладу. При этом предполагается, что вкладчик выразил согласие на получение денежных средств от таких лиц, предоставив им необходимые данные о счете по вкладу.

Комментируемая статья дает возможность любому лицу внести денежные средства на имя и на счет вкладчика банка, открытый ранее его владельцем. При этом требуется, чтобы вноситель средств предоставил банку сведения о счете, необходимые для зачисления на него суммы вклада. Сделку, заключенную вносителем средств и банком, следует рассматривать как договор в пользу третьего лица (статья 362 ГК). Учитывая, что в статье 767 ГК содержится презумпция согласия вкладчика на получение денег от вносителя средств, последний не вправе без согласия вкладчика расторгать свой договор с банком. Как и всякая презумпция, она может быть опровергнута обстоятельствами дела.

Статья 768. Вклад в пользу третьего лица

Вклад может быть внесен в банк на имя определенного третьего лица.

Указание имени гражданина или наименования юридического лица, в пользу которого вносится вклад, является существенным условием соответствующего договора банковского вклада.

Если иное не предусмотрено договором, третье лицо, на имя которого внесен вклад, приобретает права вкладчика с момента поступления денег на его счет.

В случаях, когда третье лицо, на имя которого внесен вклад, отказалось от него, лицо, заключившее договор банковского вклада на имя третьего лица, вправе истребовать вклад обратно либо перевести его на свое имя.

1. Комментируемая статья (как и статья 767 ГК) регулирует правоотношения, связанные с внесением одним лицом вклада на имя другого. Однако для применения нормы комментируемой статьи необходимо, во-первых, (в отличие от статьи 767 ГК), чтобы передача банку суммы вклада сопровождалась открытием нового депозитного счета, во-вторых, чтобы вклад был именованным. Указание имени гражданина или наименования юридического лица, в пользу которого вносится вклад, является существенным условием рассматриваемого договора банковского вклада. Договор банковского вклада в пользу третьего лица, в котором отсутствует имя (наименование) выгодоприобретателя, является ничтожным.

2. Сделку по внесению средств на имя другого лица, заключенную вносителем средств с банком, следует рассматривать как договор в пользу третьего лица (статья 362 ГК), особенности которого установлены статьей 768 Гражданского кодекса. С момента поступления средств на счет выгодоприобретателя и отсутствия со стороны последнего действий, выражающих его намерение отказаться от прав вкладчика, происходит перемена лиц в обязательстве: вместо вносителя средств вкладчиком становится третье лицо, в пользу которого этот вклад был внесен. Указанное изменение правоотношения не характерно для договора в пользу третьего лица в чистом виде (статья 362 ГК).

3. В части 3 комментируемой статьи определено, что если иное не предусмотрено договором, то моментом, когда третье лицо, на имя

которого внесен вклад, приобретает права вкладчика, является момент поступления денег на его счет. Соответственно напрашивается вывод, что договор банковского вклада в пользу третьего лица может быть досрочно расторгнут или изменен по соглашению банка с вносителем средств лишь до момента поступления денег на счет выгодоприобретателя. До указанного времени вкладчиком является вноситель средств, и он может в полном объеме распоряжаться суммой предполагаемого вклада.

В договоре, к примеру, одним из условий, когда третье лицо, на имя которого внесен вклад, приобретает права вкладчика, может быть определен момент, когда выгодоприобретатель пожелал воспользоваться правами вкладчика, выговоренными в его пользу. Согласие выгодоприобретателя воспользоваться правами вкладчика считается выраженным в тот момент, когда он предъявил к банку первое требование, основанное на этих правах, либо иным образом выразил свое намерение. Это может быть требование о выдаче вклада или его части, внесение нового вклада на открытый в его пользу депозитный счет, оформление завещания на вклад, выдача доверенности на право распоряжения вкладом и т. п. В данной ситуации договор банковского вклада в пользу третьего лица может быть досрочно расторгнут или изменен по соглашению банка с вносителем средств, но лишь до того момента, пока выгодоприобретатель не пожелал воспользоваться правами вкладчика, выговоренными в его пользу. До указанного времени вкладчиком является вноситель средств, и он может в полном объеме распоряжаться суммой вклада.

4. В комментариях к статье 767 ГК говорилось, что в ней содержится презумпция согласия вкладчика на получение денег от вносителя средств и последний не вправе без согласия вкладчика расторгать свой договор с банком. Как дополнение к сказанному, часть 4 статьи 768 ГК гласит, что в случаях, когда третье лицо, на имя которого внесен вклад, отказалось от него, лицо, заключившее договор банковского вклада на имя третьего лица, вправе истребовать вклад обратно либо перевести его на свое имя. Отказ выгодоприобретателя воспользоваться правами вкладчика считается выраженным в тот момент, когда он непосредственно предъявил банку письменное подтверждение

своей воли, либо иным образом выразил свое намерение. Это может быть нотариально заверенный отказ либо отказ, оформленный надлежащим образом и приравниваемый к нотариально заверенному, и представленный по каналам почтовой связи и т. п.

Статья 769. Сберегательная книжка

Если соглашением сторон не предусмотрено иное, заключение договора банковского вклада с гражданином и внесение денежных средств на его счет по вкладу удостоверяется сберегательной книжкой.

В сберегательной книжке должны быть указаны и удостоверены банком наименование и место нахождения банка или его соответствующего филиала и номер счета по вкладу, а также все суммы денежных средств, зачисленных на счет, все суммы денежных средств, списанных со счета, и остаток денежных средств на счете на момент предъявления сберегательной книжки в банк.

Если не доказано иное состояние вклада, данные о вкладе, указанные в сберегательной книжке, являются основанием для расчетов по вкладу между банком и вкладчиком.

Договором банковского вклада предусматривается выдача именной сберегательной книжки.

Выдача вклада, выплата процентов по нему и исполнение распоряжений вкладчика о перечислении денежных средств со счета по вкладу другим лицам осуществляются банком при предъявлении сберегательной книжки.

Если именная сберегательная книжка утрачена или приведена в негодное для предъявления состояние, банк по заявлению вкладчика выдает ему новую сберегательную книжку.

1. Договором банковского вклада предусматривается выдача именной сберегательной книжки.

Именная сберегательная книжка служит письменным доказательством заключения договора банковского вклада с гражданином и внесения денежных средств на его счет. Она не является ценной бумагой

и может существовать как наряду с договором банковского вклада, оформленным в виде единого документа, так и без него. Если же договор банковского вклада был совершен в виде единого документа, а сберегательная книжка по каким-либо причинам не была оформлена, внесение денег во вклад может быть удостоверено, например, квитанцией к приходному кассовому ордеру, подписанной кассиром банка.

2. Сберегательная книжка должна содержать ряд указанных в статье 769 ГК сведений, в том числе — записи обо всех суммах денежных средств, зачисленных на счет, списанных со счета, и об остатке на счете на момент предъявления сберегательной книжки в банк. Осуществление операций по вкладам граждан с их отражением в сберегательной книжке имеет ряд особенностей, связанных с ее постоянным нахождением у вкладчика. Поэтому операции по внесению дополнительных взносов на депозитный счет третьими лицами (см. статью 767 ГК) не могут быть отражены в сберегательной книжке по крайней мере до момента явки вкладчика в банк. Следовательно, сберегательная книжка не всегда может достаточно объективно отражать состояние вклада, хотя такая презумпция и предусмотрена статьей 769 ГК. Она может быть опровергнута материалами судебного дела. Бремя доказывания этих обстоятельств лежит на вкладчике.

3. Выдача вклада (путем выплаты наличными или в виде безналичных перечислений), выплата процентов и совершение других операций должны осуществляться банком лишь при предъявлении вкладчиком своей сберегательной книжки.

Для случаев, когда она утрачена или повреждена, установлены специальные правила. Если сберегательная книжка является именной, банк не освобождается от своих договорных обязательств и по заявлению вкладчика должен выдать ему новую сберегательную книжку.

Статья 770. Сберегательный (депозитный) сертификат

Сберегательный (депозитный) сертификат является именной ценной бумагой, удостоверяющей сумму вклада, внесенного в банк, и права вкладчика (держателя сертификата) на получение по истечении установленного срока суммы вклада и обусловленных

в сертификате процентов в банке, выдавшем сертификат, или в любом филиале этого банка.

В случае досрочного предъявления сберегательного (депозитного) сертификата к оплате банком выплачиваются сумма вклада и проценты, выплачиваемые по вкладам до востребования, если условиями сертификата не установлен иной размер процентов.

1. Сберегательным сертификатом признается именная ценная бумага, удостоверяющая факт внесения в банк-эмитент денежных средств в качестве вклада и право вкладчика получить, по истечении установленного срока, сумму вклада и процентов по нему в любом учреждении данного банка. Держателем сберегательного сертификата может быть только гражданин. Депозитный сертификат — именная ценная бумага, аналогичная сберегательному сертификату, однако его держателем может быть только юридическое лицо. В основе отношений между банком-эмитентом депозитного или сберегательного сертификата и его клиентом лежат отношения банковского вклада (займа).

Сертификаты не подлежат вывозу на территорию другого государства, не могут служить платежным средством за проданные товары.

2. Сертификаты могут быть срочными или до востребования. Срок обращения депозитных сертификатов (с даты выдачи сертификата до даты, когда владелец сертификата получает право востребования депозита или вклада по сертификату) ограничивается соответствующим периодом (как правило, одним годом). Срок обращения сберегательных сертификатов также ограничивается соответствующим периодом (как правило, тремя годами). Если срок получения депозита (вклада по сертификату) истек, такой сертификат считается ценной бумагой до востребования. Это означает, что банк обязан выплатить указанную сумму по первому требованию владельца.

На бланке сертификата должны содержаться следующие обязательные реквизиты: а) наименование «депозитный» (или «сберегательный») сертификат; б) указание на основание выдачи сертификата (внесение депозита или сберегательного вклада); в) дата внесения депозита или сберегательного вклада; г) размер депозита или сберегательного вклада, оформленного сертификатом; д) безусловное обязательство банка

вернуть сумму депозита или вклада; е) дата востребования держателем сертификата внесенных им денег; ж) процентная ставка банка; з) сумма причитающихся процентов; и) наименование и адрес банка-эмитента; к) имя (наименование) приобретателя сертификата; л) подписи двух лиц, уполномоченных банком на совершение такого рода сделок, скрепленные печатью банка. Отсутствие в тексте сертификата какого-либо из обязательных реквизитов делает его недействительным. Банк, выпускающий сертификат, может включить в него иные дополнительные реквизиты, которые не противоречат законодательству.

3. Сберегательные (депозитные) сертификаты являются именными ценными бумагами, поэтому передаются путем заключения договора об уступке права требования (цессии). Согласно обычных правил этот договор должен оформляться на оборотной стороне сертификата. Однако нет оснований полагать, что несоблюдение указанного правила должно приводить к недействительности договора об уступке права требования по депозитному (сберегательному) сертификату. Такой договор может быть составлен также на отдельном листе и заключен другими способами, предусмотренными законодательством.

4. По требованию вкладчика — физического лица банк обязан (а по просьбе вкладчика — юридического лица банк вправе, если иное не предусмотрено договором) до оговоренной даты возвратить срочный вклад, оформленный соответственно сберегательным или депозитным сертификатом. При этом выплачиваются проценты, установленные банком по вкладам до востребования, если условиями сертификата на этот случай не определен иной размер процентов.

ГЛАВА 44. БАНКОВСКИЙ СЧЕТ

Статья 771. Договор банковского счета

По договору банковского счета одна сторона — банк или иное кредитное учреждение (далее — банк) обязуется принимать и зачислять поступающие на счет другой стороны — клиента (владельца счета) денежные средства, выполнять распоряжения клиента о перечислении и выдаче соответствующих сумм со счета и проведении других операций по счету.

Правила настоящей главы, относящиеся к банкам, применяются также и к другим кредитным организациям при заключении и исполнении ими договора банковского счета в соответствии с выданным разрешением (лицензией).

1. В понятие «счет» может быть вложено различное содержание. Банковский счет можно рассматривать как способ бухгалтерского учета денежных средств и материальных ценностей. Такую роль выполняют, например, ссудные счета, счета по учету фондов банка. Счета, на которые клиенты помещают свои вклады, кроме отмеченной функции выполняют и другую роль. Это прежде всего договоры. Такие счета бывают депозитными, расчетными, текущими, текущими валютными, счетами финансирования капитальных вложений, корреспондентскими. При этом обычный депозитный счет — единый договор, он не вносит ничего нового в конструкцию договора займа. Иное дело — счета, предназначенные для расчетных операций: расчетные, текущие, текущие валютные, корреспондентские и счета

финансирования капитальных вложений. Их открытие всегда сопровождается заключением договора банковского счета. Именно о них идет речь в Главе 44 Гражданского кодекса.

При открытии банковского счета возникают две группы отношений.

Во-первых, банк обязуется принимать и зачислять на счет денежные средства (как от самого клиента, так и от третьих лиц), которые причитаются его клиенту, а также выдавать по требованию последнего необходимые ему суммы в порядке, установленном законодательством и договором.

Средства, помещенные на банковский счет клиента, следует рассматривать как вклады до востребования. Указанные отношения охватываются конструкцией договора займа, в котором банк является заемщиком, а клиент — займодавцем. Банк может использовать имеющиеся на счете средства по своему усмотрению, в том числе как кредитные ресурсы. Поэтому за остаток на счете банк, как правило, выплачивает клиенту обусловленные договором проценты.

Во-вторых, банк обязуется выполнять поручения клиента о производстве платежей и о получении денег, следуемых клиенту. В этих отношениях банк следует признавать комиссионером или поверенным клиента, в зависимости от используемой в каждом конкретном случае формы безналичных расчетов. Следовательно, договор банковского счета является договором смешанного типа, сочетающим элементы договора займа и агентского договора.

Договор банковского счета является разновидностью договора присоединения (см. статью 360 ГК), а договор банковского счета, заключенный с гражданином, — публичным договором (см. статью 358 ГК).

2. Часть 2 комментируемой статьи допускает возможность заключения договоров банковского счета не только банками, но и другими кредитными организациями. Статья 5 Закона Республики Узбекистан «О банках и банковской деятельности» предусматривают, что для этого необходимо иметь соответствующую лицензию Центрального банка Республики Узбекистан. Так, банк, в том числе иностранный, осуществляет свою деятельность в Республике Узбекистан на основании лицензии, выдаваемой Центральным банком Республики Узбекистан. В лицензии указывается перечень операций, выполняемых банком.

Банковская деятельность, осуществляемая без лицензии, считается незаконной, и доход, полученный в результате такой деятельности, подлежит изъятию в государственный бюджет. Однако нормативные акты, регулирующие лицензирование банковской деятельности, в настоящее время не предусматривают возможность предоставления лицензий на право ведения расчетных и текущих счетов (как физических, так и юридических лиц) небанковским кредитным организациям.

Статья 772. Использование банком денежных средств клиента

Банк может использовать имеющиеся на банковском счете денежные средства клиента, гарантируя их наличие при предъявлении требований к счету и право его владельца беспрепятственно распоряжаться этими средствами в пределах находящихся на счете сумм.

Как было оговорено в комментариях к статье 771 ГК средства, помещенные на банковский счет клиента, следует рассматривать как вклады до востребования и эти отношения охватываются конструкцией договора займа, в котором банк является заемщиком, а клиент — займодавцем. Исходя из этого определения, банк может использовать имеющиеся на счете средства по своему усмотрению, в том числе как кредитные ресурсы.

В то же время, закон гарантирует наличие имеющихся на банковском счете денежных средств при предъявлении клиентом требований к счету и право его владельца беспрепятственно распоряжаться этими средствами в пределах находящихся на счете сумм. В связи с чем, банк обязуется выполнять поручения клиента о производстве платежей и о получении денег, следуемых клиенту.

Статья 773. Распоряжение клиентом денежными средствами

Клиент самостоятельно распоряжается своими денежными средствами, находящимися на счете в банке.

Банк не вправе определять и контролировать направления использования денежных средств клиента и устанавливать другие, не предусмотренные законом или договором банковского счета,

ограничения его прав распоряжаться денежными средствами по своему усмотрению.

Денежные средства клиента, находящиеся на счете в банке, могут быть получены в виде наличных денег в порядке, установленном законодательством.

1. Поступившими на расчетный счет клиента денежными средствами банк распоряжается в интересах клиента и по его воле.

Ограничение прав клиента по распоряжению денежными средствами, находящимися на счете, не допускается, за исключением наложения ареста на денежные средства, находящиеся на счете, или приостановления операций по счету в случаях, предусмотренных законом. Банк не вправе определять и контролировать использование денежных средств клиента и устанавливать другие, не предусмотренные законом или договором банковского счета, ограничения его права распоряжаться денежными средствами по своему усмотрению.

2. Банк обязан совершать для клиента все операции, предусмотренные для счетов данного вида законом, установленными банковскими правилами и применяемыми в банковской практике обычаями делового оборота.

3. Распоряжение банку о списании денежных средств дается в письменной форме (платежного поручения), позволяющей идентифицировать лицо, имеющее право на такое распоряжение. В последнее время широкое распространение получает удостоверение прав распоряжения денежными суммами, находящимися на счете, электронными средствами платежа и другими документами с использованием в них аналогов собственноручной подписи, кодов, паролей (например, интернет-банк). Без распоряжения клиента списание денежных средств, находящихся на счете, допускается по решению суда, а также в случаях, установленных законом или предусмотренных договором между банком и клиентом.

4. Списание денежных средств со счета клиента осуществляется в порядке поступления распоряжений последнего. Однако при недостаточности денежных средств Гражданский кодекс устанавливает строгую последовательность (очередность) списания (см. статью 784 ГК).

5. Порядок получения клиентом денежных средств, находящиеся на счете в банке, в виде наличных денег определяется законодательством.

Статья 774. Форма договора банковского счета

Договор банковского счета должен быть заключен в письменной форме.

Несоблюдение письменной формы договора банковского счета влечет недействительность этого договора. Такой договор считается ничтожным.

1. Обязательная письменная форма договора банковского счета обоснована следующими факторами:

во-первых, это двусторонний, консесуальный, возмездный (банк уплачивает проценты за пользование средствами клиента) договор;

во-вторых, это центральное соглашение в организации и формализации имущественных отношений юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Договоры банковского счета, заключаемые гражданами, распространены не так широко. Рассматриваемый договор — средство безналичных платежей, осуществляемых со счета одного лица на счет другого, а также получения со счета наличных средств. На банковском счете находятся денежные средства, являющиеся, по существу, не однородными вещами, а обязательственными правами требования к банку. Этим договор банковского счета отличается, например, от договора хранения.

2. В соответствии с частью 2 комментируемой статьи несоблюдение письменной формы договора банковского счета влечет недействительность этого договора. Такой договор считается ничтожным (см. статью 113 ГК).

Статья 775. Заключение договора банковского счета

Договор банковского счета заключается путем открытия банком клиенту или указанному им лицу счета в банке на условиях, согласованных сторонами.

Юридические лица и граждане самостоятельно выбирают банки для своего расчетного и кассового обслуживания.

Банк обязан заключить договор банковского счета с клиентом, обратившимся с предложением открыть счет на объявленных банком для открытия счетов данного вида условиях, соответствующих требованиям, предусмотренным законом и установленными в соответствии с ним банковскими правилами.

Банк не вправе отказать в открытии счета, совершение соответствующих операций по которому предусмотрено законом, учредительными документами банка и выданной ему лицензией, за исключением случаев, когда такой отказ вызван отсутствием у банка возможности принять на банковское обслуживание.

При необоснованном уклонении банка от заключения договора банковского счета клиент вправе предъявить ему требования, предусмотренные частями шестой и седьмой статьи 377 настоящего Кодекса.

1. Оформление договора банковского счета на практике осуществляется, как правило, двумя способами: путем составления и подписания договора в виде единого документа; без оформления такого документа.

Отсутствие договора банковского счета в виде единого документа, подписанного сторонами, не означает отсутствия договорных отношений. Подача клиентом заявления об открытии счета является офертой (предложением заключить договор), а разрешительная надпись руководителя банка — акцептом (согласием заключить договор).

Счет может быть открыт также в пользу третьего лица (см. статью 362 ГК).

2. Юридические лица и граждане самостоятельно выбирают банки для своего расчетного и кассового обслуживания. В соответствии со статьей 31 Закона Республики Узбекистан «О банках и банковской деятельности» клиенты вправе открывать депозитные счета до востребования в национальной и иностранной валютах в одном или нескольких выбранных ими банках в порядке, установленном законодательством.

3. Заключение договора банковского счета с каждым лицом, обратившимся с этой просьбой, является обязательным для банка (см. статью 377 ГК).

Банк не вправе отказать клиенту в открытии банковского счета, если соблюдаются следующие условия: а) согласно учредительным документам и своей лицензии банк имеет право на осуществление операций по открытию и ведению счетов соответствующего вида; б) открытие счета не приведет к нарушению законодательства и нормативов, установленных Центральным банком Республики Узбекистан; в) банк не приостановил открытие счетов юридическим и физическим лицам по причинам экономического или иного характера; г) у банка имеются необходимые производственные и технические возможности для приема вклада (свободные операционистки, вместительные операционные залы и т. п.); д) отсутствуют другие причины, лишаящие банк возможности открыть счет.

При наличии перечисленных выше обстоятельств любое лицо, представившее банку необходимый для открытия счета пакет документов (оферта) и получившее необоснованный отказ, может в порядке, установленном частями 6 и 7 статьи 377 ГК, обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. Условия такого договора должны определяться нормативными актами о расчетах и практикой конкретного банка, касающейся ставок вознаграждения, взимаемых им за производство операций по счетам соответствующего вида, а также размера процентной ставки, по которой исчисляется вознаграждение клиенту за остаток на счете соответствующего вида. Кроме того, клиент вправе требовать от банка возмещения убытков, причиненных ему необоснованным уклонением от заключения договора.

Отказ в открытии счета может быть предусмотрен законом или иными правовыми актами.

Статья 776. Удостоверение права распоряжения денежными средствами, находящимися на счете

Права лиц, осуществляющих от имени клиента распоряжения о перечислении и выдаче средств со счета, удостоверяются клиентом путем представления банку документов, предусмотренных законом, установленными в соответствии с ним банковскими правилами и договором банковского счета.

Клиент может дать банку распоряжение о списании денежных средств со счета по требованию третьих лиц, в том числе связанному с исполнением клиентом своих обязательств перед этими лицами. Банк принимает эти распоряжения при условии указания в них в письменной форме необходимых данных, позволяющих при предъявлении соответствующего требования идентифицировать лицо, имеющее право на его предъявление, и установить характер и основания такого требования.

Договором банковского счета может быть предусмотрено удостоверение прав по распоряжению денежными суммами, находящимися на счете, электронными средствами платежа и другими документами с использованием в них аналогов собственноручной подписи, кодов, паролей и иных средств, подтверждающих, что распоряжение дано уполномоченным на это лицом.

1. В соответствии с установленными нормами расчетные документы должны быть подписаны руководителем и главным бухгалтером, образцы подписей которых содержатся на банковской карточке. Таким образом, лицо вправе распоряжаться счетом организации, если: 1) оно занимает соответствующую должность; 2) его подпись имеется на карточке образцов подписи и оттиска печати, представленной в банк.

Кроме того, право распоряжаться счетом юридического или физического лица может быть предоставлено на основании доверенности (статья 134 ГК). Например, с помощью доверенности могут оформляться полномочия сотрудников юридического лица по распоряжению его счетом при выдаче корпоративных дебетных карточек.

2. Владелец счета и его кредитор вправе включить в договор условие, дающее последнему право на безакцептное списание причитающихся ему сумм. При этом плательщик обязан письменно сообщить банку об этом условии и о своем согласии на такое списание. В этом письме должно быть указано, какой кредитор вправе списывать с должника суммы в безакцептном порядке и за какую продукцию. Идентификация банком лица, которому предоставлено данное право, может осуществляться по наименованию взыскателя и основанию платежа. Операция

по безакцептному списанию средств в случаях, предусмотренных договором клиента с его кредитором, не входит в объем услуг, оказываемых банком в соответствии с законодательством и договором банковского счета. Поэтому необходимо получить согласие банка на совершение указанной операции, т. е. внести изменения в договор банковского счета.

3. Договором банковского счета может быть предусмотрено, что распоряжение денежными средствами, находящимися на счете, может осуществляться путем представления расчетных документов в электронной форме, а также с использованием иных видов связи, например факса. Однако в этом случае представленные документы должны: а) содержать согласованные сторонами признаки, позволяющие достоверно установить, что они исходят от стороны по договору (часть 4 статьи 366 ГК); б) быть подписаны уполномоченными лицами (см. статью 107 ГК).

В этих целях на практике часто используется электронно-цифровая подпись (ЭЦП), которая позволяет установить подлинность, авторство и целостность документа и одновременно является аналогом физической подписи уполномоченного лица. Аналогичные результаты могут быть достигнуты при использовании персонального идентификационного номера (ПИН) при расчетах с помощью кредитных и дебетных карточек.

Использование паролей и кодов не всегда позволяет достичь требуемого результата. Например, коды СВИФТа и системы Рейтер Дилинг — общеизвестны. Они не заменяют подпись под документом.

Статья 777. Операции по счету, выполняемые банком

Если иное не предусмотрено договором банковского счета, банк обязан принимать и зачислять поступающие на счет денежные средства и выполнять распоряжения клиента о перечислении и выдаче денежных средств путем совершения операций, предусмотренных для счетов данного вида законом, установленными в соответствии с ним банковскими правилами и применяемыми в банковской практике обычаями делового оборота.

Перечень банковских операций по счету соответствующего вида определяется нормативными актами, договором и применяемыми в банковской практике обычаями делового оборота. Например, банк не обязан производить безакцептное списание средств в случаях, предусмотренных договором плательщика с его кредитором, но это может быть предусмотрено в договоре с банком (см. часть 2 статьи 776 ГК). Банковский обычай складывается разными путями. Например, действующее законодательство не предусматривает обязанности банка-эмитента направлять аккредитивное заявление в адрес исполняющего банка. Сейчас эта операция осуществляется банком-эмитентом в силу банковского обычая, возникшего в результате многократного повсеместного повторения процедуры открытия аккредитива.

Статья 778. Сроки операций по счету

Банк обязан зачислять поступившие на счет денежные средства, выдавать или перечислять их со счета по распоряжению клиента не позже дня, следующего за днем поступления в банк соответствующего платежного документа, если иные сроки не предусмотрены законом или договором банковского счета. Нарушение установленных сроков операций по счету влечет для банка последствия, предусмотренные статьей 327 настоящего Кодекса.

1. Под термином «день», использованным в комментируемой статье, следует понимать «банковский» или «операционный» день, то есть часть рабочего дня банка, когда он осуществляет соответствующие операции. Поэтому, если платежный документ поступил за пределами операционного времени, он считается принятым банком на следующий день.

2. Банк обязан зачислять адресованные клиенту средства не позднее дня, следующего за днем поступления в банк соответствующего расчетного документа. Таким документом не может быть выписка из корреспондентского счета банка, сводное платежное поручение без приложений и т. п., поскольку они не позволяют идентифицировать получателя платежа.

Более короткие сроки могут быть предусмотрены законом или в договоре с клиентом. В связи с этим банк вправе принять к исполнению расчетный документ, содержащий более короткие сроки зачисления денег на счет, чем те, которые предусмотрены статьей 778 ГК. В этом случае следует говорить о применении договорных сроков зачисления денег на счет получателя, что не противоречит указанной статье.

3. Не позднее дня, следующего за днем поступления соответствующего расчетного документа, банк обязан начать выполнение поручения клиента о безналичном перечислении средств путем: а) списания средств со счета; б) отправки расчетных документов (в т. ч. сводного платежного поручения) в другой банк для завершения соответствующей операции с использованием видов связи, предусмотренных законодательством и договором. В статье 778 ГК речь идет обо всех распоряжениях клиента, которые так или иначе связаны с безналичным перечислением средств, а не только о банковском переводе (перевод средств в связи с открытием аккредитива, оплата чека и т. п.). В те же сроки должны выполняться распоряжения клиента о выдаче средств со счета. Установленные статьей 778 ГК сроки выдачи и перечисления денег могут быть увеличены или уменьшены законом либо договором банковского счета.

4. Нарушение установленных сроков операций по счету влечет для банка последствия, предусмотренные статьей 327 ГК. В частности, указанной статьей предусмотрено, что за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств.

Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо — в месте его нахождения, учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Если убытки, причиненные кредитору неправомерным пользованием его денежными средствами, превышают сумму процентов, причитающуюся ему на основании статьи 327 ГК, он вправе требовать от должника возмещения убытков в части, превышающей эту сумму.

Статья 779. Кредитование счета

В случаях, когда в соответствии с договором банковского счета банк осуществляет платежи по требованиям к клиенту, несмотря на отсутствие денежных средств на его счете, банк считается предоставившим клиенту кредит на соответствующую сумму со дня осуществления платежа (кредитование счета).

Права и обязанности сторон, связанные с кредитованием счета, определяются правилами о займе и о кредите, если договором банковского счета не предусмотрено иное.

1. Банк может предоставить клиенту кредит в виде отрицательного остатка на счете (овердрафта) в случаях, предусмотренных в договоре. Условие об овердрафте может включаться не во все договоры банковского счета. Оно должно сопровождаться открытием счетов, правовой режим которых допускает возможность овердрафта.

При отсутствии средств на счете предоставление кредита в виде овердрафта осуществляется немедленно путем оплаты расчетных документов за счет средств банка в пределах установленного договором лимита. Договором также должен быть согласован период кредитования, размер процентной ставки за пользование кредитом и допустимое количество овердрафтов в течение определенного периода времени.

2. Овердрафт является разновидностью кредита, и на эти отношения распространяются нормы главы 41 ГК.

Статья 780. Оплата расходов банка на совершение операций по счету

Клиент оплачивает услуги банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на счете, на условиях,

предусмотренных договором банковского счета. В случаях, когда цена услуг банка по совершению указанных операций не определена в договоре банковского счета, плата за услуги определяется в соответствии со статьей 356 настоящего Кодекса.

Плата за услуги банка, предусмотренная частью первой настоящей статьи, взимается банком по истечении каждого месяца из денежных средств клиента, находящихся на его счете, если иное не предусмотрено договором банковского счета.

1. Расчетно-кассовое обслуживание клиента на практике осуществляется, как правило, возмездно.

Договор банковского счета должен определять стоимость услуг банка по совершению операций по счету.

В случаях, когда цена услуг банка по совершению указанных операций не определена в договоре банковского счета, плата за услуги определяется в соответствии со статьей 356 ГК (см. статью 356 ГК и комментарии к ней).

2. Банк вправе ежемесячно в безакцептном порядке списывать со счета клиента вознаграждение, причитающееся ему за расчетно-кассовое обслуживание. В договоре банковского счета может быть предусмотрен иной порядок и периодичность выплаты таких сумм.

3. При наличии встречных платежных обязательств применяется зачет взаимных требований (см. статью 782 ГК и комментарии к ней).

Статья 781. Проценты за пользование банком денежными средствами, находящимися на счете

Если иное не предусмотрено договором банковского счета, за пользование денежными средствами, находящимися на счете, банк уплачивает клиенту проценты, сумма которых зачисляется на счет.

Проценты, указанные в части первой настоящей статьи, уплачиваются банком в размере, определяемом договором банковского счета, а при отсутствии в договоре соответствующего условия — в размере, обычно уплачиваемом банком по вкладам до востребования.

Сумма процентов зачисляется на счет в сроки, предусмотренные договором банковского счета, а в случаях, когда такие сроки договором не предусмотрены, — по истечении каждого квартала.

1. В договоре банковского счета может быть предусмотрено любое из следующих условий: а) банк обязан платить клиенту за остаток на счете; б) банк не обязан платить клиенту за остаток на счете. При отсутствии любого из перечисленных условий применяется норма части 1 статьи 781 ГК и предполагается, что банк обязан выплачивать клиенту соответствующее вознаграждение за остаток на счете.

Вознаграждение, причитающееся клиенту, исчисляется, как правило, в виде процентов годовых. Сумма вознаграждения зачисляется на счет клиента ежеквартально. В договоре может быть иной период начисления и выплаты процентов.

2. Когда в договоре не определен размер вознаграждения за остаток на счете, величина процентной ставки за пользование средствами клиента определяется в размере процентов, уплачиваемых банком по вкладам до востребования (статья 763 ГК).

3. При наличии встречных платежных обязательств применяется зачет взаимных требований (см. статью 782 ГК и комментарии к ней).

Статья 782. Зачет встречных требований банка и клиента

Денежные требования банка к клиенту, связанные с кредитованием счета и оплатой услуг банка, а также требования клиента к банку об уплате процентов за пользование денежными средствами прекращаются зачетом, если иное не предусмотрено договором банковского счета.

Зачет требований, указанных в части первой настоящей статьи, осуществляется банком, который обязан информировать клиента о произведенном зачете в порядке и сроки, установленные договором банковского счета, а если соответствующие условия сторонами не согласованы, — в порядке и сроки, обычные для банковской практики предоставления клиентам информации о состоянии денежных средств на соответствующем счете.

1. В перечисленных в части 1 случаях взаимные денежные обязательства прекращаются зачетом (статья 343 ГК), если его применение не исключено договором. В других случаях применяется порядок расчетов, предусмотренный соответствующими статьями Гражданского кодекса (статьи 779, 781).

2. Инициатива осуществления зачета принадлежит банку, на который возлагается обязанность проинформировать клиента о произведенной им зачетной операции. Порядок и сроки предоставления такой информации должны быть согласованы в договоре. При отсутствии этого условия уведомление о зачете должно направляться клиенту одновременно с представлением очередной выписки по счету.

3. Право использовать зачет для погашения встречных однородных обязательств в соответствии со статьей 343 ГК принадлежит любой стороне правоотношения, и при бездействии банка клиент может сам сделать ему заявление о зачете встречных денежных обязательств, срок исполнения которых наступил.

Статья 783. Основания списания денежных средств со счета

Списание денежных средств со счета осуществляется банком на основании распоряжения клиента.

Без распоряжения клиента списание денежных средств, находящихся на счете, допускается по решению суда, а также в иных случаях, установленных настоящим Кодексом или иным законом либо в предусмотренных договором между банком и клиентом.

1. По общему правилу, средства со счета могут быть списаны только по соответствующему распоряжению клиента.

2. Списание средств со счета владельца без его распоряжения осуществляется: а) по решению суда; б) в случаях, предусмотренных в Гражданском кодексе или ином законе; в) в случаях, предусмотренных договором между банком и клиентом.

Безакцептное списание возможно и в случаях, предусмотренных договором клиента банка со своим контрагентом. Для реализации

такого договора плательщик должен заключить со своим банком соответствующее соглашение, которое можно рассматривать как изменение условий договора банковского счета (см. пункт 2 комментариев к статье 776 ГК).

Статья 784. Очередность списания денежных средств со счета

При наличии на счете денежных средств, сумма которых достаточна для удовлетворения всех требований, предъявленных к счету, списание этих средств со счета осуществляется в порядке поступления распоряжений клиента и других документов на списание (календарная очередность), если иное не предусмотрено законом.

При недостаточности денежных средств на счете для удовлетворения всех предъявленных к нему требований списание денежных средств осуществляется в следующей очередности:

в первую очередь производится списание пропорционально по платежным (исполнительным) документам, предусматривающим платежи в бюджет, во внебюджетные фонды и выдачу денежных средств на выплату заработной платы, по исполнительным документам, предусматривающим перечисление или выдачу денежных средств со счета для удовлетворения требований о взыскании алиментов, по выплате вознаграждений по авторским договорам, а также о возмещении вреда, причиненного жизни и здоровью, обеспечивающих равную степень выполнения обязательств хозяйствующих субъектов по платежам в бюджет и требованиям, вытекающим из трудовых и приравненных к ним правоотношений;

во вторую очередь производится списание по исполнительным документам, предусматривающим удовлетворение других денежных требований;

в третью очередь производится списание по другим платежным документам в порядке календарной очередности.

Списание денежных средств на неотложные нужды, связанные непосредственно с производственной деятельностью, в размере

установленном законодательством, осуществляется вне календарной очередности.

1. Очередность платежей — определенная законодательством последовательность списания средств с банковских счетов по нескольким расчетным документам, срок оплаты которых уже наступил. Статья 784 ГК устанавливает два правила определения очередности платежей со счетов, принадлежащих как клиентуре, так и кредитным организациям.

Первое относится к тем случаям, когда остаток на счете позволяет полностью рассчитаться по всем требованиям, предъявленным к счету. В этой ситуации предъявленные к счету расчетные документы должны оплачиваться в порядке календарной очередности платежей, т. е. в порядке их поступления в банк плательщика (наступления срока платежа). Исключение из этого правила предусмотрено в части 3 комментируемой статьи, устанавливающей, что списание денежных средств на неотложные нужды, связанные непосредственно с производственной деятельностью, в размере установленном законодательством, осуществляется вне календарной очередности.

2. Второе правило применяется при недостаточности средств на счете плательщика для удовлетворения всех предъявленных к нему требований. Для этого случая статья устанавливает три группы очередности платежей. К первой и второй очереди отнесены определенные требования, обоснованность которых подтверждена соответствующим исполнительным документом. Другие требования, не основанные на исполнительном документе, подлежат оплате в третью очередь.

3. Платежи, отнесенные к определенной группе, должны производиться после полного погашения всех предшествующих групп.

По требованиям, относящимся к первой очереди, списание средств со счета производится в пропорциональном порядке, вне зависимости от календарной очередности поступления документов или наступления сроков платежа.

Списание средств со счета по требованиям, относящимся ко второй очереди, производится в порядке календарной очередности поступления документов или наступления сроков платежа.

4. Правило части 2 комментируемой статьи применяется для определения очередности платежей по долгам владельца счета. Поэтому оно не должно использоваться в тех случаях, когда со счета организации-работодателя производится оплата долгов ее работника. Перечисление этих платежей может быть возложено на организацию законодательством (алименты по исполнительным листам, подоходный налог, платежи во Внебюджетный Пенсионный Фонд) или распоряжением работника (добровольные алименты, платежи за приобретенные в кредит товары и т. п.). Возникает вопрос, в какую очередь следует оплачивать соответствующие им расчетные документы. Если бы указанные вычеты из зарплаты работника не производились, то он получил бы причитающиеся ему суммы в первую очередь и имел бы возможность самостоятельно оплатить свои долги. Поэтому было бы нелогично осуществлять такие платежи в третью очередь. Следовательно суммы произведенных работодателем вычетов из заработной платы работника должны перечисляться в ту же очередь, что и средства на оплату труда, т. е. в первую.

5. Практические работники нередко испытывают достаточно серьезные затруднения при определении очередности списания со счета сумм штрафных санкций, подлежащих внесению в бюджет и во внебюджетные фонды. Указанные санкции можно рассматривать как «платеж» или «отчисление» в бюджет или в соответствующий внебюджетный фонд, о котором идет речь в абзаце 2 части 2 комментируемой статьи. Поэтому эти суммы должны быть перечислены в ту же очередь, в какую подлежит переводу срочный взнос или недоимка (т. е. в первую, а не в третью очередь).

6. Очередность платежей, установленная комментируемой статьей, применяется только при осуществлении безналичных расчетов, в т. ч. при обращении взыскания на безналичные денежные средства должника. В случае признания юридического лица банкротом, платежи с его счета осуществляются в очередности, предусмотренной статьей 56 Гражданского кодекса.

7. При наличии нескольких счетов плательщика в одном и том же банке очередность платежей, установленная статьей 784 ГК, применяется по каждому счету в отдельности.

**Статья 785. Ответственность банка
за несвоевременное осуществление операций по счету
и необоснованное списание денежных средств**

В случаях несвоевременного зачисления на счет поступивших клиенту денежных средств либо необоснованного списания банком средств со счета банк обязан по требованию клиента незамедлительно зачислить соответствующую сумму на счет, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Банк обязан также уплатить на несвоевременно зачисленную или необоснованно списанную сумму проценты и возместить убытки в соответствии со статьей 327 настоящего Кодекса. Банк несет такую же ответственность за несвоевременную выдачу средств со счета и несвоевременное выполнение распоряжений клиента о перечислении средств со счета, за исключением случаев, предусмотренных законом.

1. Основанием для применения статьи 785 ГК является, во-первых, несвоевременное (позднее следующего дня после поступления соответствующего документа) зачисление банком на счет клиента, денежных средств, причитающихся владельцу счета и поступивших на корреспондентский счет банка плательщика; во-вторых, необоснованное списание средств со счета (например, в бесспорном (безакцептном) порядке по неправильно оформленному расчетному документу); в-третьих, невыполнение указаний клиента о перечислении средств (т. е. непредставление в другой банк расчетных документов с целью зачисления денег на счет получателя после их списания со счета плательщика) или выдаче наличными.

В случае необоснованного списания средств банк обязан исправить допущенное им нарушение и произвести реальное исполнение обязательства путем зачисления на счет клиента причитающейся ему суммы, которая находится в его распоряжении. При невозможности вернуть неправильно списанные и перечисленные деньги банк должен произвести зачисление спорной суммы за счет собственных средств.

2. При указанных выше нарушениях, банк должен уплатить клиенту проценты в порядке и размере, предусмотренных статьей 327 ГК, а в части, не покрытой процентами, возместить убытки, причиненные его неправомерными действиями. Проценты за остаток на счете на спорную сумму при этом не начисляются.

Согласно статьи 327 Гражданского кодекса размер процентов определяется существующей в месте жительства (нахождения) кредитора учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства. Судебная практика понимает под «учетной ставкой банковского процента» процентную ставку Центрального банка Республики Узбекистан за пользование централизованными кредитными ресурсами (ставку рефинансирования).

С банка, допустившего несвоевременное зачисление денежных средств на счет клиента либо их неосновательное списание, на практике взыскиваются не только проценты и убытки, предусмотренные статьей 327 ГК, но и штраф, налагаемый в установленном порядке. Такой подход вряд ли можно признать справедливым, учитывая, что одновременное взыскание и штрафа, и процентов фактически является двойным наказанием. Редакция комментируемой статьи позволяет сделать вывод, что в ней речь идет не о применении нормы статьи 327 ГК, а об особой разновидности санкции (неустойки), которая только исчисляется в порядке и размере, установленных статьей 327 ГК.

3. В статье содержится неполный перечень нарушений правил совершения расчетных операций, которые допускаются банком. Кроме указанных нарушений, банк может осуществить неправильное зачисление средств (например на другой счет) или несвоевременное списание средств со счета. В случае зачисления банком средств на другой счет, но принадлежащий тому же самому получателю (неправильное зачисление), а также при несвоевременном списании средств на банк может быть возложена ответственность в форме штрафа, налагаемого в установленном порядке, и возмещения убытков, возникших в связи с этим у клиента в части, не покрытой штрафом.

Если спорная сумма по ошибке была зачислена на счет другого лица, данные действия следует квалифицировать как незачисление денег на счет получателя с соответствующими последствиями

(см. пункт 1 комментариев к настоящей статье), а не как неправильное зачисление средств.

Статья 786. Банковская тайна

Банки гарантируют тайну банковского счета и банковского вклада, операций по счету и сведений о клиенте.

Сведения, составляющие банковскую тайну, могут быть предоставлены только самим клиентам или их представителям. Государственным органам и их должностным лицам такие сведения могут быть предоставлены в случаях и порядке, предусмотренных законом.

В случае разглашения банком сведений, составляющих банковскую тайну, клиент, права которого нарушены, вправе потребовать от банка возмещение причиненных убытков.

1. Обязанность хранить банковскую тайну распространяется на банки, кредитные организации, Центральный банк Республики Узбекистан и аудиторские организации.

2. В соответствии со статьей 38 Закона Республики Узбекистан «О банках и банковской деятельности» банки гарантируют тайну по операциям, счетам и вкладам своих клиентов и корреспондентов. Все служащие банка обязаны хранить тайну по операциям, счетам и вкладам банка, его клиентов и корреспондентов.

Таким образом, банк (кредитная организация) не обязан хранить в тайне сведения о контрагентах своих клиентов, а также другую информацию, не имеющую непосредственного отношения к банковскому счету (кроме сведений о клиенте), если она не взяла на себя такие обязательства. Сведения, составляющие банковскую тайну, должны быть получены кредитной организацией в процессе осуществления ею банковских операций и других сделок, предусмотренных статьей 4 Закона Республики Узбекистан «О банках и банковской деятельности».

3. Помимо сведений, указанных в части 1 комментируемой статьи, Центральный банк Республики Узбекистан не вправе разглашать сведения о счетах, вкладах, конкретных сделках и операциях, полученных

им из отчетов кредитных организаций или в результате исполнения лицензионных, надзорных и контрольных функций, за исключением случаев, предусмотренных законом.

4. Аудиторские организации не вправе раскрывать третьим лицам сведения об операциях, счетах и вкладах кредитных организаций, их клиентов и корреспондентов, полученные в ходе проводимых ими проверок, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Гражданский кодекс определяет порядок и условия предоставления указанной информации кредитными организациями третьим лицам без согласия своих клиентов. В соответствии с частью 2 комментируемой статьи и статьи 38 Закона Республики Узбекистан «О банках и банковской деятельности» справки по операциям и счетам юридических лиц и иных организаций выдаются: самим организациям, прокурору, судам, а органам дознания и следственным органам — при наличии возбужденного уголовного дела.

Справки по счетам и вкладам физических лиц выдаются: самим клиентам и их законным представителям; судам; органам дознания и следствия по делам, находящимся в их производстве, в случаях, когда на денежные средства и иные ценности клиентов, находящиеся на счетах и во вкладах, может быть наложен арест, обращено взыскание или применена конфискация имущества.

Справки по счетам и вкладам в случае смерти их владельцев выдаются лицам, указанным владельцем счета или вклада в сделанном банку завещательном распоряжении, государственным нотариальным конторам по находящимся в их производстве наследственным делам о вкладах умерших вкладчиков, а в отношении счетов иностранных граждан — иностранным консульским учреждениям.

Банки предоставляют информацию об операциях с денежными средствами или иным имуществом, связанную с противодействием легализации доходов, полученных от преступной деятельности, и финансированию терроризма, в специально уполномоченный государственный орган в случаях и порядке, предусмотренных законодательством.

За разглашение служебной тайны лица, имеющие доступ к банковской информации по долгу службы, несут ответственность в установленном законодательством порядке.

По запросу налоговых органов банки представляют необходимые сведения об операциях предприятий, являющихся их клиентами, для контроля за полнотой и правильностью уплаты ими налогов и других обязательных платежей.

6. За разглашение банковской тайны Центральный банк Республики Узбекистан, кредитные и аудиторские организации могут быть привлечены к ответственности в форме возмещения убытков. Кроме того, клиент вправе потребовать возмещения морального вреда в порядке, предусмотренном статьей 1021 ГК. Их должностные лица и иные работники несут дисциплинарную, а при наличии соответствующего состава преступления — уголовную ответственность.

Статья 787. Ограничение распоряжения счетом

Ограничение прав клиента на распоряжение денежными средствами, находящимися на счете, не допускается, за исключением наложения ареста на денежные средства, находящиеся на счете, или приостановления операций по счету в случаях, предусмотренных законом.

1. Под арестом банковского счета следует понимать временное прекращение по счету расходных операций, произведенное без расторжения договора. Пределы ареста банковского счета по сумме должны быть указаны в решении о наложении ареста. При наличии в банке нескольких счетов одного и того же клиента, в решении о наложении ареста необходимо уточнить, на какие счета распространяется арест. В противном случае банк вправе наложить арест на любой счет.

В гражданском судопроизводстве арест на счет (денежные средства) должника может быть наложен как мера по обеспечению иска и как мера по обеспечению исполнения решения. Наложение ареста с целью обеспечения иска осуществляется на основании определения суда, хозяйственного суда. Арест как мера обеспечения исполнения решения суда осуществляется также судебным исполнителем. Уголовно-процессуальное право допускает возможность ареста имущества, включая денежные средства, находящиеся на счете в банке,

на основании соответствующих статей Уголовно-процессуального кодекса Республики Узбекистан.

2. В соответствии со статьей 290 Уголовно-процессуального кодекса Республики Узбекистан в целях обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий дознаватель, следователь или суд обязаны наложить арест на имущество подозреваемого, обвиняемого, подсудимого и гражданского ответчика. Арест на денежные средства юридического лица налагается также в установленном порядке.

3. В установленных законом случаях право приостанавливать операции по счетам может быть предоставлено определенному кругу органов. В соответствии с пунктом 8 части 1 статьи 5 Закона Республики Узбекистан «О государственной налоговой службе» органы государственной налоговой службы в пределах своей компетенции имеют право принимать в судебном порядке меры по приостановлению операций по банковским счетам, и без суда, при выявлении случаев легализации доходов, полученных от преступной деятельности, и финансирования терроризма, в случаях воспрепятствования налогоплательщиком проведению налоговой проверки или отказа в допуске должностных лиц органа государственной налоговой службы для обследования территорий, помещений, в том числе мест, используемых налогоплательщиком для извлечения доходов либо связанных с содержанием объекта налогообложения. Приостановление операций по счетам налогоплательщика в банках может осуществляться также на основании решений органов государственной налоговой службы в случаях:

непредставления налоговой и (или) финансовой отчетности налогоплательщиком-юридическим лицом в течение пятнадцати дней после истечения установленного срока ее представления;

отсутствия налогоплательщика-юридического лица по заявленному адресу.

Как логическое дополнение к вышеуказанной норме пунктом 6 части 3 статьи 7 Закона Республики Узбекистан «О государственной налоговой службе» определено, что в целях обеспечения учета налогоплательщиков и контроля за соблюдением налогового законодательства

банки по письменному требованию органов государственной налоговой службы приостанавливают операции по выдаче, перечислению или списанию денежных средств с расчетных или иных счетов налогоплательщиков-клиентов. Приостановление операций по счетам в банках осуществляется в судебном порядке, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 8 части 1 статьи 5 указанного Закона.

Статья 788. Расторжение договора банковского счета

Договор банковского счета расторгается по заявлению клиента в любое время.

По требованию банка договор банковского счета может быть расторгнут судом в следующих случаях:

когда сумма денежных средств, хранящихся на счете клиента, окажется ниже минимального размера, предусмотренного банковскими правилами или договором, если такая сумма не будет восстановлена в течение месяца со дня предупреждения банка об этом;

при отсутствии операций по этому счету в течение года, если иное не предусмотрено договором.

Остаток денежных средств на счете выдается клиенту либо по его указанию перечисляется на другой счет не позднее семи дней после получения соответствующего письменного заявления клиента.

Расторжение договора банковского счета является основанием закрытия счета клиента.

1. Клиент вправе досрочно в одностороннем порядке расторгнуть договор банковского счета без объяснения причин. При этом договор расторгается по заявлению клиента.

2. Согласно комментируемой статьи банк может досрочно расторгнуть договор только в судебном порядке в случаях:

а) если в течение месяца после получения клиентом соответствующего предупреждения банка остаток на его счете будет ниже минимальной суммы, установленной банковскими правилами или договором. Однократное непродолжительное увеличение остатка до минимальной суммы и выше, произведенное в течение указанного срока,

прерывает этот срок. Банк вновь должен направить клиенту предупреждение, чтобы получить возможность затем обратиться в суд. Банковские правила не содержат нормы, определяющей минимальную сумму остатка на счете, поэтому она может быть установлена только договором. Отсутствие такого условия в договоре с клиентом лишает банк права на расторжение договора банковского счета по указанному основанию. Он не может ссылаться ни на собственную практику, сложившуюся у него с другими клиентами, ни на банковский обычай, который отсутствует;

б) при отсутствии в течение года операций по счету (как правило, это означает, что клиент либо открыл второй счет в другом банке и перестал пользоваться первым, либо прекратил свою деятельность вообще). Под термином «операция» следует понимать операцию по списанию либо зачислению средств на счет (т. е. расчетную операцию). Операции по предоставлению выписок, переоформлению счета в связи с изменением наименования клиента и т. п. не прерывают установленного годовичного срока. Иные правила расторжения договора при отсутствии операций могут быть предусмотрены договором.

Основаниями для прекращения договора банковского счета служат также общие условия прекращения обязательств, предусмотренные Главой 25 Гражданского кодекса.

3. Расторжение договора банковского счета влечет за собой закрытие счета и порождает обязанность банка вернуть клиенту оставшиеся денежные средства, выплатить проценты, предусмотренные договором и начисленные на день закрытия счета. В течение семи дней после получения банком соответствующего заявления клиента эти средства должны быть либо выплачены клиенту через кассу банка наличными, либо перечислены на указанный им счет. Отсутствие заявления клиента не порождает обязанности банка производить выплаты с закрытого счета. Распоряжение клиента о порядке выплаты остатка денежных средств на счете может быть сделано непосредственно в заявлении о закрытии банковского счета (см. пункт 1 комментариев к настоящей статье).

4. Выплата кредитору наличных денег осуществляется с учетом требований законодательства (статья 790 ГК).

Статья 789. Счета банков

Правила настоящей главы распространяются на корреспондентские счета, корреспондентские субсчета, другие счета банков, если иное не предусмотрено законодательством.

1. Корреспондентские счета (субсчета) банков являются разновидностью обычных банковских счетов. Поэтому договор об открытии и ведении корреспондентского счета представляет собой разновидность договора банковского счета и на него распространяются правила глав 44 и 45 Гражданского кодекса.

2. Другое может быть установлено законом или иными нормативно-правовыми актами. Особенности осуществления банковских операций с корреспондентских счетов (субсчетов) коммерческих банков устанавливаются, в частности, Центральным банком Республики Узбекистан. Так, в соответствии со статьей 3 Закона Республики Узбекистан «О Центральном банке Республики Узбекистан» одной из основных задач Центрального банка Республики Узбекистан является организация и обеспечение эффективной системы расчетов в Республике Узбекистан. Кроме того, согласно статьи 51 указанного Закона Центральный банк Республики Узбекистан устанавливает обязательные для банков правила проведения банковских операций, ведения бухгалтерского учета и банковской статистической отчетности, составления годовых отчетов.

ГЛАВА 45. РАСЧЕТЫ

§ 1. ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ О РАСЧЕТАХ

Статья 790. Наличные и безналичные расчеты

Расчеты между гражданами и расчеты с участием граждан, не связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности, могут производиться наличными деньгами без ограничения суммы или в безналичном порядке.

Расчеты между юридическими лицами, а также расчеты с участием граждан, связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности производятся в безналичном порядке. Расчеты между названными лицами могут производиться также наличными деньгами, если иное не установлено законом.

Безналичные расчеты производятся через банки, иные кредитные организации (далее — банки), в которых открыты счета участвующих в расчетах лиц, если иное не вытекает из закона и не обусловлено используемой формой расчетов.

1. В соответствии с частью 3 статьи 94 ГК платежи осуществляются в виде наличных и безналичных расчетов. Случаи, порядок и условия расчетов в иностранной валюте определяются законодательством.

2. Гражданский кодекс устанавливает различный порядок расчетов с участием граждан в зависимости от связи этих платежей с предпринимательской деятельностью граждан.

Расчеты не в связи с предпринимательской деятельностью граждан разрешаются как наличными деньгами, так и в безналичном порядке. Расчеты с участием граждан, связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности, как правило, должны производиться в безналичном порядке. Однако в настоящее время не предусмотрено каких-либо ограничений или запретов на осуществление расчетов с участием граждан-предпринимателей наличными деньгами.

Платежи между юридическими лицами осуществляются в безналичном порядке.

Статья 791. Формы безналичных расчетов

При осуществлении безналичных расчетов допускаются расчеты платежными поручениями, по аккредитивам, чеками, расчеты по инкассо, а также расчеты в иных формах, предусмотренных законом, издаваемыми в соответствии с ним банковскими правилами и применяемыми в банковской практике обычаями делового оборота.

Стороны по договору вправе избрать и предусмотреть в договоре любую из форм расчетов, указанных в части первой настоящей статьи.

1. Комментируемая статья устанавливает возможность использовать одну из приведенных (наиболее распространенных) форм безналичных расчетов. Физические и юридические лица вправе применить любую другую форму безналичных расчетов, если эта форма предусмотрена законом и установленными в соответствии с ним банковскими правилами, либо согласно с применяемыми в банковской практике обычаями делового оборота.

2. Поскольку к компетенции Центрального банка Республики Узбекистан отнесено установление обязательных для банков правил проведения банковских операций (статья 51 Закона Республики Узбекистан «О Центральном банке Республики Узбекистан»), наряду с нормами Гражданского кодекса, предусматривающими формы безналичных расчетов, в части, не противоречащей Гражданскому кодексу, действует Положение о безналичных расчетах в Республике Узбекистан, принятое взамен ранее действующих и вступившее в силу с 25.04.2002 г.

(см. Постановление Правления Центрального банка Республики Узбекистан от 12.01.2002 г. № 60 (№ 1/4) «Об утверждении Положения о безналичных расчетах в Республике Узбекистан (в новой редакции)», зарегистрированное Министерством юстиции Республики Узбекистан 15.04.2002 г. за № 1122).

§ 2. РАСЧЕТЫ ПЛАТЕЖНЫМИ ПОРУЧЕНИЯМИ

Статья 792. Общие положения о расчетах платежными поручениями

При расчетах платежным поручением банк обязуется по поручению клиента за счет средств, находящихся на его счете, перевести определенную денежную сумму на счет указанного клиентом лица в этом или в ином банке в срок, предусмотренный законодательством, если более короткий срок не предусмотрен договором банковского счета либо не определяется применяемыми в банковской практике обычаями делового оборота.

Лицо, указанное в платежном поручении в качестве получателя средств, не приобретает права требовать от банка совершения платежа, кроме случаев, когда такое право предусмотрено законом или договором клиента с банком.

1. В части 1 комментируемой статьи определено, что при расчетах платежными поручениями (банковский перевод) банк, принявший поручение, обязуется от своего имени, но за счет клиента — плательщика осуществить платеж третьему лицу — получателю средств. То есть банк обязан не только списать требуемую сумму со счета плательщика, но и обеспечить ее перевод на счет получателя, открытый в том же или ином банке. Выполняя поручение своего клиента, банк действует как комиссионер. Поэтому при отсутствии норм, регулирующих расчеты платежными поручениями, к отношениям по банковскому переводу средств следует применять соответствующие нормы, регулирующие договор комиссии.

2. В соответствии с частью 1 комментируемой статьи срок для осуществления банковского перевода от начала (т. е. от момента списания средств со счета плательщика) до конца (т. е. до момента зачисления средств) может устанавливаться законодательством. Договором или банковскими обычаями могут устанавливаться более короткие сроки, чем те, которые определены законодательством (о возможности устанавливать сроки перечисления средств со счета или зачисления на счет см. комментарии к статье 778 ГК).

В соответствии с пунктом 3 Положения о безналичных расчетах в Республике Узбекистан (см. Постановление Правления Центрального банка Республики Узбекистан от 12.01.2002 г. № 60 (№ 1/4) «Об утверждении Положения о безналичных расчетах в Республике Узбекистан (в новой редакции)», зарегистрированное Министерством юстиции Республики Узбекистан 15.04.2002 г. за № 1122) если иные сроки не предусмотрены договором банковского счета, банк обязан зачислять на счет клиента или перечислять с его счета денежные средства в день поступления в банк соответствующего платежного документа, если он поступил в течение операционного дня банка. В случае поступления платежного документа после окончания операционного дня, банк обязан осуществить платеж не позднее следующего рабочего дня.

3. Часть 2 комментируемой статьи регламентирует, что право требовать от банка перевести определенную денежную сумму за счет средств, находящихся на счете клиента, принадлежит только данному клиенту банка. Тем самым, исключается право требования от банка совершения платежа лицом, указанным в платежном поручении в качестве получателя средств. Между тем, в данной норме оговаривается, что такое право может быть предусмотрено законом или договором клиента с банком.

Статья 793. Условия принятия банком платежного поручения

Содержание платежного поручения и представляемых вместе с ним расчетных документов и их форма должны соответствовать требованиям, устанавливаемым банковскими правилами.

Поручение клиента принимается банком к исполнению только при наличии средств на счете клиента, если иное не предусмотрено договором между клиентом и банком.

1. Предъявление в банк платежного поручения — действие, совершаемое клиентом во исполнение договора банковского счета (односторонняя сделка). Банк вправе не выполнить это поручение только в том случае, если оно противоречит законодательству.

Банковский перевод является абстрактной сделкой, независимой от договора между плательщиком и получателем средств, по которому производятся расчеты.

Предъявление в банк платежного поручения лицом, не имеющим счета (вместе с денежной суммой, которую необходимо перевести), следует рассматривать как оферту. Принятие такого поручения к исполнению следует рассматривать как акцепт, т. е. согласие банка на заключение с клиентом договора о совершении банковского перевода.

Форма и содержание платежного поручения должны отвечать требованиям законодательства (см. Положение о безналичных расчетах в Республике Узбекистан, утвержденное Постановлением Правления Центрального банка Республики Узбекистан от 12.01.2002 г. № 60 (№ 1/4).

Пунктом 11 Положения о безналичных расчетах в Республике Узбекистан установлены требования к содержанию расчетных документов, включая платежные поручения, в соответствии с которыми они должны включать следующие сведения: а) номер документа; б) дату документа по форме «ДД.ММ.ГГГГ», где «ДД» — день, «ММ» — месяц, «ГГГГ» — год; в) наименование плательщика; г) номер счета плательщика; д) идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (кроме чека); е) наименование банка плательщика; ж) код банка плательщика; з) наименование получателя; и) номер счета получателя; к) наименование банка получателя; л) код банка получателя; м) сумму платежа цифрами и прописью; н) детали платежа (в чеке не указывается).

2. Порядок расчетов платежными поручениями регулируется законом, а также изданными в соответствии с ним банковскими правилами и применяемыми в банковской практике обычаями делового оборота.

Так, по общему правилу, установленному частью 2 статьи 793 ГК, поручение клиента принимается банком к исполнению только при наличии средств на счете клиента, если иное не предусмотрено договором между клиентом и банком. В соответствии с пунктом 6 Положения о безналичных расчетах в Республике Узбекистан при недостаточности денежных средств на счете клиента для удовлетворения всех предъявленных к нему требований списание средств производится в порядке очередности в соответствии с Инструкцией о порядке списания денежных средств с банковских счетов хозяйствующих субъектов (зарегистрирована Министерством юстиции Республики Узбекистан 30.01.1999 г. за № 615).

Поручение оплачивается с соблюдением установленной законодательством очередности платежей (см. статью 784 ГК и комментарии к ней).

Статья 794. Исполнение поручения

Банк, принявший платежное поручение клиента, обязан перечислить соответствующую денежную сумму банку получателя средств для ее зачисления на счет лица, указанного в поручении, в срок, установленный частью первой статьи 792 настоящего Кодекса.

Банк вправе привлекать другие банки для выполнения операций по перечислению денежных средств на счет, указанный в поручении клиента.

Банк обязан незамедлительно сообщить клиенту по его требованию об исполнении поручения, если иное не установлено договором.

1. Обязанность банка плательщика исполнить поручение клиента о переводе денежных средств считается выполненной в момент зачисления денег на счет получателя. С этого же момента может считаться прекращенным и денежное обязательство плательщика перед получателем средств, возникшее из договора поставки (купли-продажи, подряда и т. п.).

Банковский перевод можно рассматривать как договор об исполнении третьему лицу (а не в пользу третьего лица). Поэтому лицо, указанное в качестве получателя средств, не приобретает права требовать

переводимую сумму от банков, участвующих в банковском переводе, кроме своего — банка получателя средств. С момента зачисления переводимой суммы на его корреспондентский счет получатель может требовать зачисления этих денег на свой счет. Такое право вытекает из договора банковского счета.

2. Для выполнения операций по перечислению денежных средств на счет, указанный в поручении клиента, банк плательщика вправе привлекать и другие банки. С правовой точки зрения такие действия следует рассматривать как возложение исполнения обязательства на третье лицо (статья 241 ГК).

3. В соответствии с частью 3 комментируемой статьи клиент вправе требовать от банка информации об исполнении поручения (отчета). Порядок оформления и требования к содержанию извещения об исполнении поручения должны предусматриваться законодательством или соглашением сторон. Законодательство такой порядок не устанавливает и поэтому он может быть согласован в договоре. Помимо разовых отчетов о произведенных операциях, которые в соответствии с частью 3 могут предоставляться клиенту только при получении от него соответствующего запроса, банк обязан с определенной в договоре периодичностью представлять клиенту отчет обо всех произведенных им операциях за соответствующий период (т. е. представлять выписку по счету).

Статья 795. Ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение поручения

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения поручения клиента банк несет ответственность за это нарушение в соответствии со статьей 327 настоящего Кодекса.

Банки, участвующие в проведении расчетной операции по платежному поручению, несут солидарную ответственность перед лицом, давшим это поручение.

1. Банк, привлекаемый к ответственности согласно части 1 комментируемой статьи, обязан возместить плательщику убытки, связанные с нарушением правил совершения расчетных операций. Если

нарушение таких правил повлекло неправомерное удержание денежных средств, то банк должен уплатить также проценты и убытки, предусмотренные статьей 327 ГК.

2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения поручения клиента банк несет ответственность не только за свои действия, но и за действия других банков, которым он поручил выполнение своей обязанности (статья 334 ГК). Поэтому плательщик может предъявить соответствующее требование только к своему собственному банку, а последний вправе возместить уплаченное за счет банка нарушителя в соответствии с требованиями части 2 статьи 795 ГК.

3. Иногда в платежном поручении прямо указаны те банки, через которые должен быть осуществлен перевод, т. е. банк плательщика не выбирает, на кого возложить исполнение такого поручения — клиент все решает сам. В этих случаях было бы несправедливо возлагать ответственность только на банк плательщика. Здесь, а также в других аналогичных ситуациях суд вправе привлечь к ответственности непосредственно виновный банк в соответствии с требованиями части 2 статьи 795 ГК.

§ 3. РАСЧЕТЫ ПО АККРЕДИТИВУ

Статья 796. Общие положения о расчетах по аккредитиву

При расчетах по аккредитиву банк, открывший аккредитив по поручению клиента (плательщика) и в соответствии с его указаниями (банк-эмитент), обязуется произвести платеж в случае представления получателем средств или указанным им лицом (далее получатель средств) документов и выполнения иных условий, предусмотренных аккредитивом.

В случае открытия покрытого (депонированного) аккредитива банк-эмитент при его открытии обязан перечислить собственные средства клиента или предоставленный ему кредит в распоряжение исполняющего банка на весь срок действия обязательства банка-эмитента.

В случае открытия непокрытого аккредитива банк-эмитент предоставляет исполняющему банку право списывать всю сумму аккредитива с ведущегося в исполняющем банке счета банка-эмитента.

1. Аккредитив представляет собой банковскую операцию, в соответствии с которой банк обязуется, по указанию клиента, произвести платеж третьему лицу при представлении получателем средств документов и выполнения иных условий, предусмотренных аккредитивом. Совершение банком всех действий, которые свидетельствуют о его готовности выполнить поручение клиента, называется выставлением аккредитива.

Отношения по аккредитиву, возникающие между банком и клиентом-плательщиком, а также между банком и получателем средств, не связаны с договором, заключенным между плательщиком и получателем. Обособленный, абстрактный характер этих отношений выражается в том, что банки не обязаны проверять соответствие условий аккредитива (указаний об изменении условий, досрочном закрытии и т. п.) договору между плательщиком и получателем.

При расчетах аккредитивом выставяющий его банк действует от своего имени, но за счет средств клиента. Таким образом, отношения по аккредитиву рассматриваются как разновидность договора комиссии, поэтому при отсутствии специальных норм, регулирующих эти отношения, допустимо применять соответствующие общие нормы о договоре комиссии.

2. Правовое регулирование отношений, возникающих при расчетах аккредитивами, осуществляется § 3 Главы 45 Гражданского кодекса, § 7 Положения о безналичных расчетах в Республике Узбекистан.

Поручение клиента банку выставить аккредитив оформляется в виде заявления на аккредитив. В соответствии с пунктом 63 Положения о безналичных расчетах в Республике Узбекистан, утвержденного Постановлением Правления Центрального банка Республики Узбекистан от 12.01.2002 г. № 60 (№ 1/4), заявление на аккредитив представляется в банк-эмитент в двух экземплярах: а) первый экземпляр после оплаты подшивается в документы дня банка; б) второй экземпляр прилагается к выписке из лицевого счета плательщика средств.

Банк, получивший заявление клиента и обязанный выставить аккредитив, называется банком-эмитентом. Выставленный аккредитив представляет собой абстрактное обязательство банка-эмитента.

3. Когда получатель средств обслуживается тем же банком, что и плательщик, банк-эмитент исполняет выставленный им аккредитив самостоятельно. Но если получатель средств обслуживается другим банком, то аккредитив должен быть выставлен банком-эмитентом в банке получателя средств, который и производит его исполнение (исполняющий банк). К банку-эмитенту, самостоятельно исполняющему выставленный им аккредитив, применяются нормы, регулирующие деятельность исполняющего банка.

4. Нормы частей 2 и 3 статьи 796 ГК отражены также в Положении о безналичных расчетах в Республике Узбекистан, согласно пункта 57 которого аккредитивы могут быть открыты в виде покрытых (депонированных) или непокрытых аккредитивов.

При открытии покрытого (депонированного) аккредитива банк-эмитент при его открытии обязан перечислить собственные средства клиента или предоставленный ему кредит в распоряжение исполняющего банка на весь срок действия обязательства банка-эмитента.

При открытии непокрытого аккредитива банк-эмитент предоставляет исполняющему банку право списывать всю сумму аккредитива с ведущегося в исполняющем банке счета банка-эмитента.

Статья 797. Срок действия и порядок расчетов по аккредитиву

Срок действия и порядок расчетов по аккредитиву устанавливаются в договоре между плательщиком и получателем денежных средств.

Договор должен также содержать:

- наименование банка-эмитента;**
- вид аккредитива и способ его исполнения;**
- способ извещения получателя средств об открытии аккредитива;**
- полный перечень и точную характеристику документов, предоставляемых получателем для получения средств по аккредитиву;**
- сроки предоставления документов после отгрузки товаров (оказания услуг, выполнения работ), требования к их оформлению.**

1. Основанием возникновения аккредитивного обязательства служит поручение плательщика обслуживающему его банку (банку-эмитенту) об открытии аккредитива. Однако законодатель, не делая особого акцента на факте необходимости закрепления соответствующих условий об аккредитиве в договоре, заключаемом между плательщиком и получателем денежных средств, подтверждает их обязательное наличие в указанном договоре. В противном случае, расчеты по аккредитиву не могут быть произведены. Такое суждение следует из положений части 1 статьи 800 ГК, определяющей, что для исполнения аккредитива получатель средств представляет в исполняющий банк документы, подтверждающие выполнение всех условий аккредитива. Согласно же части 2 статьи 797 ГК полный перечень и точная характеристика документов, предоставляемых получателем для получения средств по аккредитиву, должны содержаться в договоре между плательщиком и получателем денежных средств.

2. Определив, что обязательным требованием для произведения расчетов по аккредитиву является наличие условий об аккредитиве в договоре между плательщиком и получателем денежных средств, следует отметить, что основными среди этих условий в соответствии со статьей 797 ГК являются следующие:

- срок действия и порядок расчетов по аккредитиву;
- наименование банка-эмитента;
- вид аккредитива и способ его исполнения;
- способ извещения получателя средств об открытии аккредитива;
- полный перечень и точная характеристика документов, предоставляемых получателем для получения средств по аккредитиву;
- сроки предоставления документов после отгрузки товаров (оказания услуг, выполнения работ), требования к их оформлению.

Законодательно каких-либо ограничений по сроку действия расчетов по аккредитиву не установлено.

Статья 798. Отзывный аккредитив

Отзывным признается аккредитив, который может быть изменен или отменен банком-эмитентом без предварительного

уведомления получателя средств. Отзыв аккредитива не создает каких-либо обязательств банка-эмитента перед получателем средств.

Исполняющий банк обязан осуществить платеж и иные операции по отзывному аккредитиву, если к моменту их совершения им не получено уведомление об изменении условий или отмене аккредитива.

Аккредитив является отзывным, если в его тексте не предусмотрено иное.

1. По общему правилу, до истечения своего срока аккредитив может быть изменен или отменен банком-эмитентом без согласия получателя средств и без риска быть привлеченным за это к ответственности. Такой аккредитив называется отзывным. Изменение или отмена (полная или частичная) аккредитива осуществляется банком-эмитентом по указанию плательщика. Отзывный аккредитив не может быть подтвержден (см. комментарии к статье 799 ГК).

Если получатель средств выполнил условия аккредитива, а платеж произведен не был, то последний имеет право:

а) предъявить соответствующие требования к банку-эмитенту, обязанность которого перед получателем средств возникает после выполнения им условий аккредитива,

б) предъявить требование к плательщику, обязанность которого вытекает из договора поставки (подряда и т. п.).

2. Обо всех распоряжениях плательщика, изменяющих или досрочно отменяющих отзывный аккредитив, банк-эмитент должен уведомлять исполняющий банк, а последний — получателя средств. Если до получения исполняющим банком такого уведомления получатель средств уже представил документы, отвечающие первоначальным условиям аккредитива, исполняющий банк должен осуществить платеж или иные операции по нему на прежних условиях.

3. Каждый аккредитив должен ясно указывать, является ли он отзывным или безотзывным. При отсутствии такого условия аккредитив является отзывным.

Статья 799. Безотзывный аккредитив

Безотзывным признается аккредитив, который не может быть отменен без согласия получателя средств.

По просьбе банка-эмитента исполняющий банк, участвующий в проведении аккредитивной операции, может подтвердить безотзывный аккредитив (подтвержденный аккредитив). Такое подтверждение означает принятие исполняющим банком дополнительного к обязательству банка-эмитента обязательства произвести платеж в соответствии с условиями аккредитива.

Безотзывный аккредитив, подтвержденный исполняющим банком, не может быть изменен или отменен без согласия исполняющего банка.

1. Безотзывный аккредитив не может быть отменен или изменен без согласия получателя средств. При нарушении этой нормы последний имеет право предъявить к банку-эмитенту требование о возмещении убытков, основанное на аккредитивной сделке, а к плательщику — об осуществлении расчетов на основании договора поставки (подряда и т. п.), из которого возникло денежное обязательство.

2. Разновидностью безотзывного аккредитива является подтвержденный аккредитив. Исполняющий банк подтверждает безотзывный аккредитив по просьбе банка-эмитента. Такое подтверждение означает, что исполняющий банк принимает на себя наряду с банком-эмитентом обязательство по аккредитиву. Если получатель средств выполнит условия аккредитива, каждый из этих банков будет нести перед ним самостоятельную ответственность, а он вправе предъявить соответствующие требования любому из банков, или плательщику — по своему выбору.

Безотзывный подтвержденный аккредитив может быть изменен или отменен лишь с согласия как получателя средств, так и исполняющего банка.

Статья 800. Исполнение аккредитива

Для исполнения аккредитива получатель средств представляет в исполняющий банк документы, подтверждающие выполнение

всех условий аккредитива. При нарушении хотя бы одного из этих условий платеж за счет аккредитива не осуществляется.

Если исполняющий банк произвел платеж или осуществил иную операцию в соответствии с условиями аккредитива, банк-эмитент обязан возместить ему понесенные расходы. Эти расходы, а также все иные расходы банка-эмитента, связанные с исполнением аккредитива, возмещаются клиентом.

1. Обязанность банка исполнить аккредитив не возникает, если получатель средств не выполнил его условия. Эти условия вырабатываются плательщиком и сообщаются исполняющему банку через банк-эмитент.

Заявление об открытии аккредитива должно содержать полное и точное наименование документов, против которых производятся выплаты по аккредитиву, срок их представления и порядок оформления.

Документы, необходимые для исполнения аккредитива, должны быть представлены получателем средств исполняющему банку до истечения срока аккредитива. Они должны подтверждать выполнение всех его условий. При нарушении указанных требований аккредитив не исполняется, а представленные документы должны быть отклонены.

2. Расходы исполняющего банка подлежат возмещению банком-эмитентом, если операции, проведенные по аккредитиву, соответствуют его условиям. Эти расходы включают в себя суммы, подлежащие выплате получателю средств, и операционные расходы исполняющего банка.

Порядок возмещения операционных расходов исполняющего банка законодательством не определен и может быть решен в договоре.

Помимо возмещения произведенных им расходов, исполняющий банк имеет право получить от банка-эмитента соответствующее вознаграждение за выполненное поручение. Этот вопрос также может быть решен в договоре.

Статья 801. Отказ в принятии документов

Если исполняющий банк отказывается в принятии документов, которые по внешним признакам не соответствуют условиям

аккредитива, он обязан незамедлительно сообщить об этом получателю средств и банку-эмитенту с указанием причин отказа.

Если банк-эмитент, получив принятые исполняющим банком документы, считает, что они по внешним признакам не соответствуют условиям аккредитива, он вправе отказаться от их принятия и потребовать от исполняющего банка сумму, уплаченную получателю средств с нарушением условий аккредитива, а по непокрытому аккредитиву — отказаться от возмещения выплаченных сумм.

1. Оценивая документы, представленные получателем средств, исполняющий банк должен определить, соответствуют ли они условиям аккредитива по формальным признакам. Этот банк проверяет правильность оформления реестра счетов, соответствие подписей и печати поставщика на нем заявленным образцам и т. п. В частности, приниматься к оплате не должны реестры счетов, в которых не указаны даты отгрузки товаров, номера товарно-транспортных документов, номера почтовых квитанций (при отправке товаров через предприятие связи), номера и даты приемо-сдаточных документов и вид транспорта, которым отправлен груз, при приеме товара представителем покупателя на месте у поставщика. Если условиями аккредитива предусмотрен акцепт уполномоченного покупателя, проверяется наличие акцептной надписи и соответствие подписи уполномоченного лица представленным образцам.

В нормативных актах отсутствуют подробные правила оценки других документов, представляемых получателем средств исполняющему банку. Предполагается, что последний обязан установить, соответствуют ли они условиям аккредитива, лишь по внешним признакам. Например, в ряде случаев вполне достаточно сравнить названия представленных исполняющему банку документов с теми, которые перечислены в аккредитивном заявлении. Однако если заявление на аккредитив содержит точные инструкции о том, каким органом должны быть выданы эти документы и каковы требования

к их содержанию и оформлению, эти обстоятельства подлежат проверке исполняющим банком. В любом случае банк обязан убедиться, относятся ли представленные ему документы к тем товарам, для оплаты которых был выставлен аккредитив, или нет. Для этого достаточно сравнить данные о товарах в заявлении на аккредитив и в товарно-транспортных документах, реестрах счетов и в других документах, представленных банку получателем средств. Если документы содержат противоречивые сведения о товаре, отказ в выплате является правомерным. Однако при этом не требуется, чтобы эти документы содержали формулировки, буквально совпадающие с инструкциями аккредитивного заявления. Достаточно, чтобы слова инструкций клиента и представленных документов имели одно и то же значение.

Выходом из спорных ситуаций является направление банку-эмитенту, а последним — плательщику запроса об уточнении характера его указаний. Когда это по каким-либо причинам сделать невозможно, то исполняющий банк следует освободить от ответственности, если он истолкует полученные указания разумным образом.

Если исполняющий банк отказался принять представленные ему документы, он обязан немедленно проинформировать об этом получателя средств, а также сообщить ему о причинах такого отказа.

2. Исполняющий банк (комиссионер) обязан представить банку-эмитенту (комитенту) отчет о выполнении поручения. В качестве отчета банку-эмитенту могут быть представлены документы, оплаченные исполняющим банком за счет аккредитива. Если, по мнению банка-эмитента, эти документы по внешним признакам не соответствуют условиям аккредитива, то он вправе отказаться от их принятия. Исполняющему банку в этом случае должно быть направлено соответствующее сообщение. Одновременно банк-эмитент вправе потребовать от исполняющего банка возвратить неправильно уплаченную сумму, а по непокрытому (гарантированному) аккредитиву — отказаться от возмещения расходов исполняющего банка путем ее списания с корреспондентского счета банка-эмитента. Если эта сумма уже списана — она подлежит восстановлению на счете.

Статья 802. Ответственность банка за нарушение условий аккредитива

Ответственность за нарушение условий аккредитива перед клиентом несет банк-эмитент, а перед банком-эмитентом — исполняющий банк, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьёй.

При необоснованном отказе исполняющего банка в выплате денежных средств по покрытому или подтвержденному аккредитиву ответственность перед получателем может быть возложена на исполняющий банк.

В случае неправильной выплаты исполняющим банком денежных средств по покрытому или подтвержденному аккредитиву вследствие нарушения условий аккредитива, ответственность перед клиентом может быть возложена на исполняющий банк.

1. По общему правилу, ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение аккредитивной операции носит договорный характер. Поэтому банк-эмитент несет ответственность перед плательщиком, а исполняющий банк — перед банком-эмитентом. Предъявление плательщиком исковых требований непосредственно исполняющему банку не допускается, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 комментируемой статьи.

2. Учитывая, что аккредитив является денежным обязательством банка-эмитента, при необоснованном отказе исполняющего банка выплатить получателю средств соответствующую сумму последний может предъявить свои требования именно к банку-эмитенту. По общему правилу, исполняющий банк не несет перед получателем средств никакой ответственности. Это правило в полной мере относится прежде всего к непокрытому (гарантированному) или подтвержденному аккредитиву.

Однако если требования получателя средств основываются на факте невыполнения исполняющим банком условий покрытого (депонированного) или подтвержденного аккредитива, то суд вправе возложить ответственность и на исполняющий банк.

Если же требования получателя средств к исполняющему банку вытекают из подтвержденного аккредитива (как покрытого, так и непокрытого), то при их обоснованности они подлежат удовлетворению. В этом случае исполняющий банк несет ответственность наравне с банком-эмитентом, а выбор конкретного ответчика осуществляется получателем средств.

3. В случае неправильной выплаты денежных средств по покрытому или подтвержденному аккредитиву плательщик вправе предъявить свои требования непосредственно исполняющему банку.

Статья 803. Закрытие аккредитива

Аккредитив в исполняющем банке закрывается:

по истечении срока аккредитива;

по заявлению получателя средств об отказе от использования аккредитива до истечения срока его действия, если возможность такого отказа предусмотрена условиями аккредитива;

по требованию плательщика о полном или частичном отзыве аккредитива, если такой отзыв возможен по условиям аккредитива.

О закрытии аккредитива исполняющий банк должен поставить в известность банк-эмитент.

Неиспользованная сумма депонированного аккредитива подлежит возврату банку-эмитенту одновременно с закрытием аккредитива. Банк-эмитент обязан зачислить возвращенные суммы на счет плательщика, с которого депонировались средства.

1. В части 1 комментируемой статьи предусматриваются основания для закрытия аккредитива, круг которых является исчерпывающим:

а) аккредитив может быть закрыт в связи с истечением срока его действия в исполняющем банке, определенном плательщиком в аккредитивном заявлении;

б) до истечения срока он может быть закрыт по заявлению получателя средств, если такая возможность предусмотрена условиями аккредитива. Если она отсутствует, исполняющий банк не должен выполнять распоряжение получателя средств о закрытии аккредитива;

в) по требованию плательщика, если аккредитив является отзывным.

О закрытии аккредитива исполняющий банк должен уведомить банк-эмитент, а последний — плательщика.

2. Неиспользованные по покрытому (депонированному) аккредитиву суммы должны быть во всех случаях возвращены банку-эмитенту для последующего зачисления на счет плательщика. При этом счет «Аккредитивы» в исполняющем банке закрывается.

Законодательство не указывает срок возврата неиспользованной суммы аккредитива в банк-эмитент. Поэтому такой возврат должен быть осуществлен в период, обычный для совершения операций по перечислению средств: не позднее следующего банковского дня после поступления в исполняющий банк соответствующего документа или истечения соответствующего срока.

Банк-эмитент должен зачислить поступившие к нему средства на счет плательщика, с которого они депонировались, списав их со счета «Аккредитивы к оплате», не позднее следующего дня после поступления средств от исполняющего банка. За просрочку осуществления этой обязанности банк-эмитент может быть привлечен к ответственности, установленной статьей 785 ГК.

§ 4. РАСЧЕТЫ ПО ИНКАССО

Статья 804. Общие положения о расчетах по инкассо

При расчетах по инкассо клиент направляет своему банку (банку-эмитенту) поручение об осуществлении за счет клиента получения от плательщика платежа и (или) акцепта платежа.

Банк-эмитент, получивший инкассовое поручение, вправе привлекать для его выполнения иной банк (исполняющий банк).

Порядок осуществления расчетов по инкассо регулируется законодательством и применяемыми в банковской практике обычаями делового оборота.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения поручения клиента банк-эмитент несет перед ним ответственность по основаниям и в размере, которые предусмотрены главой 24 настоящего Кодекса.

Если неисполнение или ненадлежащее исполнение поручения клиента имело место в связи с нарушением правил совершения расчетных операций исполняющим банком, ответственность перед клиентом может быть возложена на этот банк.

1. Термин «инкассовые операции» используется для обозначения различных действий коммерческих банков, направленных на получение от должника (плательщика) платежа и/или акцепта. Они совершаются на основании инкассового поручения получателя платежа от его имени и за его счет. При некоторых видах инкассовых операций на банк может возлагаться обязанность выдать плательщику коммерческие документы при получении от него акцепта и/или платежа.

Инкассовая операция является абстрактной сделкой, независимой от договора между плательщиком и получателем средств, по которому производятся расчеты.

Инкассовое поручение может быть оформлено как с помощью различных расчетных документов (платежное требование, платежное требование-поручение, инкассовое поручение), так и иным способом (чек, вексель).

Банк, получивший от клиента инкассовое поручение, называется банком-эмитентом. Банк, который предъявляет требование о совершении платежа и/или акцепта непосредственно обязанному лицу, называется исполняющим банком.

В тех случаях, когда банк-эмитент осуществляет расчетно-кассовое обслуживание и плательщика, и получателя средств, он одновременно является исполняющим банком. Эту же роль банк-эмитент выполняет и в тех случаях, когда в соответствии с банковскими правилами получатель средств обязан направить расчетные документы непосредственно в этот банк, минуя свой собственный.

2. Платежи в порядке инкассо могут осуществляться как с акцептом, так и без акцепта плательщика.

Если расчеты осуществляются с акцептом плательщика (акцептная форма) или речь идет только о получении акцепта от обязанного лица, то на банк-эмитент возлагаются следующие обязанности: а) обеспечить предъявление обязанному лицу требования о совершении платежа и/или акцепта вместе с соответствующими документами; б) обеспечить зачисление на счет получателя соответствующих средств или вручить ему акцептованные документы, если платеж или акцепт был произведен плательщиком.

Если расчеты осуществляются без акцепта плательщика, а представленные получателем документы полностью соответствуют требованиям законодательства, то на банк-эмитент возлагается обязанность обеспечить беспорное (безакцептное) списание средств со счета плательщика — при наличии на нем денег и зачислить полученную сумму на счет получателя платежа.

Поскольку банк-эмитент, выполняющий инкассовое поручение, действует от имени своего клиента и за его счет, то он является его представителем.

3. Банк-эмитент, получивший поручение клиента, вправе привлечь для его выполнения иной банк (исполняющий банк), направив ему при этом соответствующие документы. Законодательство о совершении инкассовых операций допускает направление расчетных документов из банка в банк при отсутствии между ними договорных отношений.

В отличие от банковского перевода, исполняющий банк не может быть привлечен к исполнению инкассового поручения на основании статьи 241 ГК (возложение исполнения обязательства на третье лицо). Инкассирование предполагает получение денег от обязанного лица. В этом случае требование совершить платеж (или акцепт), обращенное к обязанному лицу, должно быть заявлено не его кредитором, а третьим лицом. Платеж третьему лицу может привести к погашению обязательства только в том случае, когда это третье лицо имеет от кредитора соответствующие полномочия, т. е. является его поверенным. В противном случае должник рискует совершить платеж ненадлежащему лицу. Следовательно, исполняющий банк может быть только представителем кредитора — получателя платежа. Таким

образом, исполняющий банк привлекается банком-эмитентом к выполнению инкассовой операции на основании передоверия. Отношения представительства между получателем средств и банком плательщика (исполняющим банком) в этом последнем случае возникают непосредственно из закона и факта получения банком плательщика инкассового поручения.

Своеобразие инкассовой операции проявляется в двойственном правовом положении банка плательщика. С одной стороны, предъявляя своему клиенту документы с требованием платежа (или акцепта) и направляя полученные суммы (акцепт) банку получателя средств, банк плательщика действует как исполняющий банк, т. е. как представитель получателя средств. С другой стороны, производя списание денег со счета своего клиента на основании акцептованных им документов, банк плательщика действует как представитель плательщика. Двойное представительство в банковском деле — нормальное явление.

Указанная выше особенность инкассовой операции изменяет момент исполнения обязательства по платежам за поставленную продукцию (выполненные работы, оказанные услуги). В силу статьи 246 ГК местом исполнения денежного обязательства является место нахождения кредитора — юридического лица в момент возникновения обязательства. Однако определенное Гражданским кодексом место исполнения денежного обязательства может быть изменено законом, обычаями делового оборота или предполагаться иным в связи с существом обязательства. Механизм осуществления инкассовой операции, указанной выше, предполагает совсем другое (в силу существа рассматриваемых отношений) место исполнения денежного обязательства, чем это определено условно диспозитивной нормой статьи 246 ГК. Платеж представителю кредитора погашает денежное обязательство (как если бы он был совершен самому кредитору) именно в месте нахождения представителя, а не кредитора. Таким представителем кредитора, который непосредственно от должника — плательщика получает сумму его долга, является исполняющий банк. Отсюда следует, что обязательство плательщика произвести расчеты с получателем средств за поставленную продукцию (выполненные работы, оказанные услуги) прекращается в месте нахождения

исполняющего банка. Моментом исполнения этого денежного обязательства следует считать момент списания суммы долга с расчетного счета плательщика. Именно с этого момента денежное обязательство плательщика о совершении расчетов считается выполненным надлежащим образом.

4. Порядок осуществления расчетов по инкассо регулируется § 6 (пункты 40–54) Положения о безналичных расчетах в Республике Узбекистан, утвержденного Постановлением Правления Центрального банка Республики Узбекистан от 12.01.2002 г. № 60 (№ 1/4).

5. Так как при расчетах в порядке инкассо денежное обязательство плательщика считается исполненным в момент списания средств с его счета, то в дальнейшем получатель платежа приобретает право требовать не полученную им сумму от банков, участвующих в осуществлении инкассовой операции.

Поскольку банк-эмитент и исполняющий банк являются представителями получателя платежа, то каждый из них может быть привлечен доверителем к ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение поручения. При этом следует исходить из того, что между этими банками и получателем платежа существуют договорные отношения, поэтому они могут быть привлечены именно к договорной (а не внедоговорной) ответственности. Этот вывод, очевидный по отношению к банку получателя (банку-эмитенту), нуждается в пояснении применительно к банку плательщика (исполняющему банку). Между исполняющим банком и получателем платежа складываются договорные отношения по выполнению конкретной инкассовой операции. Поэтому в соответствии с частью 5 комментируемой статьи исполняющий банк может быть привлечен к ответственности перед получателем средств за ненадлежащее исполнение его поручения.

Статья 805. Исполнение инкассового поручения

При отсутствии какого-либо документа или несоответствии документов по внешним признакам инкассовому поручению исполняющий банк обязан немедленно известить об этом лицо, от которого

было получено инкассовое поручение. В случае неустранения указанных недостатков банк вправе возвратить документы без исполнения.

Документы представляются плательщику в той форме, в которой они получены, за исключением отметок и надписей банков, необходимых для оформления инкассовой операции.

Если документы подлежат оплате по предъявлении, исполняющий банк должен сделать представление к платежу немедленно по получении инкассового поручения.

Если документы подлежат оплате в иной срок, исполняющий банк должен для получения акцепта плательщика представить документы к акцепту немедленно по получении инкассового поручения, а требование платежа должно быть сделано не позднее дня наступления указанного в документе срока платежа.

Частичные платежи могут быть приняты в случаях, когда это установлено банковскими правилами, либо при наличии специального разрешения в инкассовом поручении.

Полученные (инкассированные) суммы должны быть немедленно переданы исполняющим банком в распоряжение банку-эмитенту, который обязан зачислить эти суммы на счет клиента. Исполняющий банк вправе удержать из инкассированных сумм причитающиеся ему вознаграждение и возмещение расходов.

1. Банк, получивший от банка-эмитента инкассовое поручение вместе с необходимыми документами, обязан совершить для его исполнения следующие действия.

При акцептной форме расчетов:

а) произвести формальную проверку поступивших документов с точки зрения их соответствия законодательству, банковским правилам и обычаям;

б) предъявить поступившие документы плательщику для акцепта;

в) в случае акцепта плательщиком поступившего требования и наличия денег на счете произвести списание средств и обеспечить их перевод в банк получателя платежа для зачисления на его счет.

При бесспорном (безакцептном) списании средств:

а) произвести формальную проверку поступивших документов с точки зрения их соответствия законодательству, банковским правилам и обычаям;

б) при наличии денег на счете плательщика списать требуемую сумму и обеспечить ее перевод в банк получателя платежа для зачисления на его счет.

2. При проверке инкассового поручения и приложений к нему определяется правильность их оформления, заполнения реквизитов, ссылок на нормативные акты и т. п. При этом документы, прилагаемые к инкассовому поручению, должны соответствовать ему по внешним признакам. Например, в практике могут быть случаи, когда наименование взыскателя в инкассовом поручении не совпадает с наименованием взыскателя в приложенном к нему приказе хозяйственного суда. Если банк выявит какие-либо недостатки в представленных ему документах, препятствующие исполнению поручения, он обязан немедленно известить лицо, от которого это поручение было непосредственно получено. Таким лицом может быть либо банк-эмитент, либо сам получатель средств. После этого исполняющий банк вправе приостановить выполнение поручения, не впадая в просрочку. Срок для устранения указанных недостатков в Гражданском кодексе не определен. Вероятно, речь может идти о «разумном» сроке, необходимом для получения уведомления исполняющего банка по почте (или с использованием иных видов связи), а также составления и отсылки ответа. Если инкассовое поручение поступило в исполняющий банк от банка-эмитента, то адресатом его уведомления будет получатель средств. В этом случае уведомление должно быть первоначально отослано банку-эмитенту, а срок для ответа — соответственно увеличен. При неустранении указанных недостатков в разумный срок банк вправе возвратить документы без исполнения.

3. Если расчеты осуществляются с согласия (акцепта) плательщика, то исполняющий банк обязан предъявить ему соответствующий экземпляр расчетного документа вместе с прилагаемыми к нему документами, если таковые имеются. Документы предъявляются плательщику для акцепта в той форме, в которой они получены, за исключением

отметок и надписей банка, необходимых для оформления инкассовой операции.

Плательщик вправе отказаться от акцепта платежных требований по основаниям, предусмотренным в договоре, с обязательной ссылкой на его пункт и указанием мотива отказа. Отказ от акцепта составляется по установленной форме. При неполучении в трехдневный срок отказа от акцепта платежных требований они считаются акцептованными и подлежат оплате.

При расчетах платежными требованиями-поручениями согласие плательщика оформляется подписями лиц, уполномоченных распоряжаться расчетным (текущим) счетом, и оттиском печати на соответствующих экземплярах.

4. Долговые документы исполняющий банк предъявляет плательщику в срок, установленный ими для исполнения соответствующего денежного обязательства. Поэтому совершенно необходимо, чтобы они поступили в исполняющий банк заблаговременно. В противном случае последний не может нести ответственность за несвоевременное предъявление долговых документов обязанному лицу.

Если документы подлежат оплате по предъявлению, исполняющий банк должен представить их к платежу немедленно по получении. Если же документы подлежат оплате в иной срок, он должен представить их к акцепту немедленно, а к платежу — в день наступления срока исполнения соответствующего денежного обязательства, обозначенного в самом документе.

Процедура предъявления к акцепту или платежу векселя определена в Порядке оформления коммерческими банками вексельного поручительства (авалья), утвержденном Центральным банком Республики Узбекистан 29.03.1997 г. № 321 (зарегистрировано Министерством юстиции Республики Узбекистан 09.11.1998 г. за № 521).

5. Частичные платежи могут быть приняты в случаях, когда это установлено банковскими правилами, либо при наличии специального разрешения в инкассовом поручении.

6. Средства, списанные им со счета плательщика (инкассированные суммы), исполняющий банк обязан немедленно перечислить

в распоряжение банка-эмитента. Это означает, что исполняющий банк должен либо зачислить эти средства на корреспондентский счет банка-эмитента (при наличии прямых корреспондентских отношений), либо дать поручение о переводе платежа на корреспондентский счет банка-эмитента для зачисления его на счет получателя.

Требование Гражданского кодекса о «немедленном» совершении исполняющим банком указанных выше действий означает, что он должен осуществить их без промедления в сроки, определяемые банковскими правилами и банковскими обычаями для расчетных операций (см. комментарий к статье 778 Гражданского кодекса).

Исполняющий банк вправе удержать из инкассированных им сумм причитающееся ему вознаграждение, возмещение издержек и расходов, если иной порядок осуществления указанных выплат не установлен договором или банковскими правилами. При наличии прямых корреспондентских отношений между банком-эмитентом и исполняющим банком они вправе по-иному решить вопрос о совершении рассматриваемых платежей. Например, они могут списываться исполняющим банком с корреспондентского счета банка-эмитента, открытого в исполняющем банке, в безакцептном порядке.

Статья 806. Извещение об отказе от платежа

Если платеж и (или) акцепт не были получены, исполняющий банк обязан немедленно известить банк-эмитент о причинах неплатежа или отказа от акцепта. Банк-эмитент обязан немедленно сообщить об этом клиенту, запросив у него указания относительно дальнейших действий.

При неполучении указаний о дальнейших действиях в срок, установленный банковскими правилами, исполняющий банк вправе возвратить документы банку, от которого было получено инкассовое поручение.

1. Часть 1 комментируемой статьи обязывает исполняющий банк, если платеж и/или акцепт им не был получен, уведомить банк-эмитент с указанием конкретных причин.

При расчетах платежными требованиями и платежными требованиями-поручениями в качестве извещения можно использовать один из экземпляров этих расчетных документов с отметкой исполняющего банка о факте и причинах отказа от акцепта. Исполняющий банк должен направить такое извещение:

а) при расчетах платежными требованиями — если в трехдневный срок получит заявление плательщика об отказе от акцепта платежного требования;

б) при расчетах платежными требованиями-поручениями — если не получит от плательщика в этот же срок платежное требование-поручение, оформленное печатью и подписями уполномоченных лиц.

Ответственность за необоснованный отказ несут плательщики, а не их банки. Споры по существу банки не рассматривают. Исполняющий банк обязан лишь проверить, правильно ли оформлено заявление об отказе от акцепта платежного требования, в том числе — наличие в нем основания для отказа и ссылки на пункт договора между плательщиком и получателем средств, которым это основание установлено.

Банк-эмитент обязан немедленно информировать клиента о неполучении платежа и/или акцепта и о причинах этого и запросить от него указаний относительно дальнейших действий.

2. При неполучении таких указаний в срок, установленный банковскими правилами, исполняющий банк вправе возвратить документы банку-эмитенту.

Дальнейшие указания клиента могут касаться, например, совершения протеста переводного или простого векселя в неплатеже или неакцепте. Следует помнить, что, по общему правилу, банк, действующий на основании препоручительного (инкассового) индоссамента, не обязан совершать протест векселя, если эта обязанность прямо не предусмотрена инкассовым поручением. Поэтому, учитывая, что законодательство устанавливает довольно краткие сроки для совершения протеста векселя в неплатеже, такие указания следует давать банку одновременно с передачей векселя на инкассо.

§ 5. РАСЧЕТЫ ЧЕКАМИ

Статья 807. Общие положения о расчетах чеками

Чек признается ценная бумага, содержащая ничем не обусловленное распоряжение чекодателя банку произвести платеж указанной в нем суммы чекодержателю.

При расчетах чеком в качестве плательщика по чеку может быть указан только банк, где чекодатель имеет средства, которыми он вправе распоряжаться путем выдачи чеков.

Отзыв чека до истечения срока для его предъявления не допускается.

Выдача чека не погашает денежного обязательства, во исполнение которого он выдан.

Порядок и условия использования чеков в платежном обороте регулируются настоящим Кодексом и другим законодательством.

1. Подробное регулирование расчетов чеками нормами Гражданского кодекса ставит задачу большего приближения чекового законодательства к положениям Единообразного закона о чеках, принятого Женевской конвенцией 1931 г.¹

2. Нормы Гражданского кодекса, устанавливающие порядок и условия расчетов чеками, дополнены другими законами и установленными в соответствии с ними банковскими правилами.

В частности, действует «Положение о порядке выдачи и использования дорожных чеков», утвержденное Постановлением Правления Центрального банка Республики Узбекистан от 21.02.2002 г. № 504 (протокол № 5/10) (зарегистрировано Министерством юстиции Республики Узбекистан 14.03.2002 г. за № 1115).

3. Безусловный характер платежа по чеку означает независимость обязательства оплатить указанную в чеке сумму

1 См. книгу: Международные документы по внешнеэкономической деятельности. Справочник предпринимателя. Серия 1. М., 1993, с. 111–124.

от условий и действительности сделки, во исполнение которой выдан чек. Недействительность данной сделки не является основанием для отказа произвести платеж по чеку.

4. Чекодержателем может быть любое физическое или юридическое лицо. Плательщиком по чеку может выступать только банк, в котором чекодатель имеет счет и который выдал ему чековую книжку.

5. Чек не является платежным средством. Его выдача не означает совершение платежа, а лишь указывает на замену предшествовавшего отношения новым, которое возникает между чекодателем, чекодержателем и иными обязанными по чеку лицами. Обязанность должника по обязательству, во исполнение которого был выдан чек (например, обязанность покупателя оплатить товар), прекращается лишь после совершения платежа по чеку.

Статья 808. Реквизиты чека

Чек должен содержать:

- наименование «чек», включенное в текст документа;**
- поручение плательщику выплатить определенную денежную сумму;**
- наименование плательщика и указание счета, с которого должен быть произведен платеж;**
- указание валюты платежа;**
- указание даты и места составления чека;**
- подпись лица-чекодателя, выписавшего чек.**

Отсутствие в документе какого-либо из указанных реквизитов лишает его силы чека.

Чек, в котором не указано место его составления, рассматривается как подписанный в месте нахождения чекодателя.

Форма чека и порядок его заполнения определяются законодательством.

1. Чек является ценной бумагой и должен содержать установленные Гражданским кодексом обязательные реквизиты, отсутствие которых

лишает чек юридической силы. Наличие в чеке дополнительных условий не влияет на его действительность.

2. В соответствии с «Положением о порядке выдачи и использования дорожных чеков», утвержденным Постановлением Правления Центрального банка Республики Узбекистан от 21.02.2002 г. № 504 (протокол № 5/10) (зарегистрировано Министерством юстиции Республики Узбекистан 14.03.2002 г. за № 1115), дорожные чеки являются платежными документами в иностранной валюте, содержащими в своем тексте наименование «дорожный чек», наименование банка-эмитента дорожного чека, подписей его уполномоченных лиц, обязательство эмитента о выплате определенной суммы, а также образец подписи владельца чека, с которым сравнивается повторная подпись владельца при оплате чека.

Уполномоченные банки производят оплату дорожных чеков иностранных банков в порядке и на условиях, оговоренных в межбанковских соглашениях, заключенных между ними и иностранными банками-эмитентами и банками-корреспондентами эмитентов дорожных чеков.

3. Согласно пункта 3 «Положения о порядке выдачи и использования дорожных чеков» банки следят за всеми изменениями, происшедшими в форме, реквизитах и порядке оплаты дорожных чеков иностранных банков-эмитентов и своевременно сообщают о них своим филиалам информационными письмами. В банках эти письма хранятся в досье вместе с контрольными материалами иностранных банков (образцы дорожных чеков и инструкции об их оплате). Аннулированные контрольные материалы погашаются надписью: «Аннулировано, основание: информационное письмо от “___” _____ г. № _____». После этого указанные материалы изымаются из досье ответствующего иностранного банка-эмитента и помещаются в дело аннулированных материалов по оплате дорожных чеков.

За совершение операций с дорожными чеками допускается взимание комиссионного вознаграждения у резидентов Республики Узбекистан в национальной валюте — сумах, а у нерезидентов — в валюте совершаемой операции. Тариф комиссионного вознаграждения утверждается руководителем уполномоченного банка.

Перечень дорожных чеков, с которыми допускается проведение операций банками, устанавливается Центральным банком Республики Узбекистан.

Статья 809. Оплата чека

Чек оплачивается за счет средств чекодателя.

Чек подлежит оплате плательщиком при условии предъявления его к оплате в срок, установленный законодательством.

Лицо, оплатившее чек, вправе потребовать передачи ему чека с распиской в получении платежа.

1. Указанную в чеке сумму банк-плательщик выдает чекодержателю за счет средств, находящихся на счете чекодателя, либо за счет средств, депонированных им на отдельном счете, но не свыше той суммы, которую банк гарантировал по согласованию с чекодателем.

2. При временном отсутствии средств на счете чекодателя банк, по согласованию с чекодателем, может оплатить чек за счет собственных средств. Чекодержателя и плательщика не связывают какие-либо обязательства. Обязанность плательщика оплатить чек вытекает из договора банковского счета, заключенного чекодателем с банком-плательщиком.

3. Срок оплаты сумм по чеку, в отличие от оплаты векселя, устанавливается законодательством. Гражданский кодекс не устанавливает конкретный срок оплаты чека.

В соответствии с пунктом 10 «Положения о порядке выдачи и использования дорожных чеков», дорожные чеки с определенным сроком действия оплачиваются в течение этого срока. Просроченные чеки или чеки эмитента, которые не предусмотрены в межбанковских соглашениях, а также чеки, вызывающие сомнение в подлинности бланков или подписей и на сумму, установленную эмитентом, могут быть приняты только на инкассо банками и их обменными пунктами.

4. Плательщик обязан проверить подлинность чека и правомочия чекодержателя путем сверки данных и подписи чекодателя, номера его счета с соответствующими сведениями, указанными в чековой карточке.

При оплате чека, представленного в банк на инкассо, плательщик обязан проверить правильность индоссаментов (их непрерывность, отсутствие индоссамента, учиненного плательщиком). Плательщик не обязан проверять подлинность подписи индоссантов.

Статья 810. Передача прав по чеку

Передача прав по чеку производится с соблюдением правил, предусмотренных настоящей статьей.

Именной чек не подлежит передаче.

В переводном чеке индоссамент на плательщика имеет силу расписки за получение платежа.

Индоссамент, совершенный плательщиком, является недействительным.

Лицо, владеющее переводным чеком, полученным по индоссаменту, считается его законным владельцем, если оно основывает свое право на непрерывном (взаимно обусловленном) ряде индоссаментов.

1. Нормы настоящей статьи за небольшим исключением (именной чек не подлежит передаче, индоссамент, совершенный плательщиком, является недействительным, индоссамент на плательщика в переводном чеке означает расписку в получении платежа) устанавливают правила передачи прав по чеку.

2. Индоссамент должен быть написан на обороте чека или на присоединенном к нему листке, содержать подпись индоссанта и дату совершения индоссамента.

3. Посредством индоссамента могут передаваться ордерные чеки. Индоссамент может быть именованным, если в нем указано лицо, которому передается чек, и бланковым, если такое лицо не указано. Передача чека посредством индоссамента может быть совершена любому лицу. Число индоссаментов не ограничивается.

4. Индоссамент на чеке может быть поручительским. Так, именной индоссамент на ордерном чеке может содержать слова «валюта к получению», «на инкассо», «как доверенному», что означает поручение

получить платеж по чеку, совершить действия, необходимые для охраны и осуществления прав по чеку (например, предоставить чек нотариусу для совершения протеста).

5. Индоссамент не может быть обусловлен каким-либо обстоятельством. Любое ограничивающее его условие не имеет юридической силы.

6. Индоссант несет ответственность за оплату чека солидарно с чекодателем, авалистами, другими индоссантами.

Статья 811. Гарантия платежа (аваль)

Платеж по чеку может быть гарантирован полностью или частично посредством гарантии (авалья).

Аваль может даваться любым лицом, за исключением плательщика.

Аваль проставляется на лицевой стороне чека или на дополнительном листе путем надписи «считать за аваль» и указания, кем и за кого он дан. Если не указано, за кого он дан, то считается, что он дан за чекодателя.

Аваль подписывается авалистом с указанием места его жительства (места нахождения) и даты совершения надписи.

Авалист отвечает так же, как и тот, за кого он дал аваль.

Его обязательство действительно даже в том случае, если обязательство, которое он гарантировал, окажется недействительным по какому бы то ни было основанию, иному, чем несоблюдение формы.

Авалист, оплативший чек, приобретает права, вытекающие из чека, против того за кого он дал гарантию и против тех, кто обязан перед последним.

1. Ответственность авалиста определяется ответственностью того лица, за которого дана гарантия. Гарантия платежа по чеку может быть дана за чекодателя либо индоссанта. Аваль может даваться любым лицом, за исключением плательщика.

Процедура выдача гарантии подробно регламентирована частью 3 комментируемой статьи: аваль проставляется на лицевой стороне чека

или на дополнительном листе путем надписи «считать за аваль» и указания, кем и за кого он дан. Если при нанесении надписи не указано, за кого дан аваль, то считается, что он дан за чекодателя.

Обязательными условиями авалья являются подписание авалистом авалья с указанием места своего жительства (для авалиста юридического лица — места нахождения) и даты совершения надписи.

2. Выдача чека либо дача гарантии (авалья) каждая по отдельности либо в совокупности не прекращает обязательства. Обязательство по чеку считается исполненным только с момента получения платежа по чеку. Тем самым, исполнение обязательства как юридического факта должно в конечном итоге выразиться в фактическом получении платежа (соответственно, все промежуточные действия: подписание и выдача чека, выдача гарантии (авалья), осуществление чекодателям либо авалистом других действий, подтверждающих их платежеспособность, — не являются фактом исполнения обязательства по чеку).

3. Авалист освобождается от ответственности лишь в случае, если несоблюдение формы (например, отсутствие какого-либо из обязательных реквизитов) лишает документ силы чека. Недействительность обязательства, вытекающего из чека, по другим основаниям (помимо дефекта формы), не исключает ответственности авалиста.

4. В случае исполнения обязательств по чеку авалистом, у последнего возникают права, схожие с правами, возникающими при заключении договора финансирования под уступку денежного требования. Но в данной ситуации это ограничивается тем, что авалист, оплативший чек, приобретает лишь те права, которые вытекают из чека, и только против того за кого он дал гарантию и против тех, кто обязан перед последним.

Статья 812. Инкассирование чека

Представление чека в банк, обслуживающий чекодержателя, на инкассо для получения платежа считается предъявлением к платежу.

Чек оплачивается в порядке, установленном статьей 805 настоящего Кодекса.

Зачисление средств по инкассированному чеку на счет чекоддержателя производится после получения платежа от плательщика, если иное не предусмотрено договором между чекоддержателем и банком.

1. Предъявлением чека к платежу также считается его представление в банк, обслуживающий чекоддержателя, на инкассо для получения платежа. Порядок, процедура, время и сроки оплаты чека определены нормами гражданского законодательства по исполнению инкассового поручения (см. статью 805 ГК и комментарии к ней).

2. Предъявление чека к платежу может осуществляться через банк, с которым чекоддержатель заключил договор банковского счета. Банк чекоддержателя инкассирует чек, т. е. предъявляет его для оплаты банку-плательщику, а при необходимости — совершает протест неоплаченного чека (статья 814 ГК).

Банк-плательщик, получивший от банка чекоддержателя инкассовое поручение вместе с необходимыми документами, обязан совершить для его исполнения действия по обслуживанию инкассового поручения.

3. Средства, списанные им со счета плательщика (инкассированные суммы), банк-плательщик обязан немедленно перечислить в распоряжение банка чекоддержателя. Это означает, что банк-плательщик должен либо зачислить эти средства на корреспондентский счет банка чекоддержателя (при наличии прямых корреспондентских отношений), либо дать поручение о переводе платежа на корреспондентский счет банка чекоддержателя для зачисления его на счет получателя.

4. Банк-плательщик вправе удержать из инкассированных им сумм причитающееся ему вознаграждение, возмещение издержек и расходов, если иной порядок осуществления указанных выплат не установлен договором или банковскими правилами. При наличии прямых корреспондентских отношений между банком чекоддержателя и банком-плательщиком они вправе по-иному решить вопрос о совершении рассматриваемых платежей. Например, они могут списываться банком-плательщиком с корреспондентского счета банка чекоддержателя, открытого в банке-плательщике, в безакцептном порядке.

Статья 813. Обязанности плательщика

Плательщик по чеку обязан удостовериться всеми доступными ему способами в подлинности чека, а также в том, что предъявитель чека является уполномоченным по нему лицом.

При оплате инкассированного чека плательщик обязан проверить правильность индоссаментов, но не подписи индоссантов.

Убытки, возникшие вследствие оплаты плательщиком подложного, похищенного или утраченного чека, возлагаются на плательщика или чекодателя в зависимости от того, по чьей вине они были причинены.

1. Плательщик обязан проверить подлинность чека и правомочия чекодержателя путем сверки данных и подписи чекодателя, номера его счета с соответствующими сведениями, указанными в чековой карточке.

При оплате чека, представленного в банк на инкассо, плательщик обязан проверить правильность индоссаментов (их непрерывность, отсутствие индоссамента, учиненного плательщиком). Плательщик не обязан проверять подлинность подписи индоссантов.

2. Банки следят за всеми изменениями, происшедшими в форме, реквизитах и порядке оплаты дорожных чеков иностранных банков-эмитентов и своевременно сообщают о них своим филиалам информационными письмами. В банках эти письма хранятся в досье вместе с контрольными материалами иностранных банков (образцы дорожных чеков и инструкции об их оплате). Аннулированные контрольные материалы погашаются надписью: «Аннулировано, основание: информационное письмо от “___” _____ г. № ___». После этого указанные материалы изымаются из досье соответствующего иностранного банка-эмитента и помещаются в дело аннулированных материалов по оплате дорожных чеков.

3. В случае оплаты плательщиком подложного, похищенного или утраченного чека, покрытие убытков возлагается на плательщика или чекодателя в зависимости от того, по чьей вине они были причинены.

Статья 814. Удостоверение отказа от оплаты чека

Отказ от оплаты чека должен быть удостоверен одним из следующих способов:

совершением нотариусом протеста в порядке, установленном законодательством;

отметкой плательщика на чеке об отказе его оплатить с указанием даты представления чека к оплате;

отметкой инкассирующего банка с указанием даты о том, что чек своевременно выставлен и не оплачен.

Протест или равнозначный ему акт должен быть совершен до истечения срока для предъявления чека к оплате.

Если предъявление чека имело место в последний день срока, протест или равнозначный ему акт может быть совершен в следующий рабочий день.

1. В отличие от удостоверений отказа от оплаты векселя, отказ от оплаты чека может быть удостоверен не только протестом нотариуса, но и соответствующей отметкой плательщика либо инкассирующего банка.

2. Протест чека совершается путем предъявления неоплаченного чека в нотариальную контору по месту нахождения плательщика.

Порядок совершения протеста чека установлен Инструкцией о порядке совершения нотариальных действий нотариусами (рег. № 2090 от 30.03.2010 г.) (Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2010 г., № 13, статья 99) с соответствующими поправками.

Нотариус обязан предъявить чек плательщику. В случае его отказа от платежа по чеку, нотариус составляет акт по установленной форме о протесте. О нем делается запись в реестре, а также отметка о протесте в неплатеже на чеке.

3. В комментируемой статье определены конкретные сроки удостоверения отказа от оплаты чека. Так, протест или равнозначный ему акт должен быть совершен до истечения срока для предъявления чека к оплате. Если предъявление чека имело место в последний день срока, протест или равнозначный ему акт может быть совершен в следующий рабочий день.

Статья 815. Извещение о неоплате чека

Чекодержатель обязан известить своего индоссанта и чекодателя о неплатеже в течение двух рабочих дней, следующих за днем совершения протеста или равнозначного ему акта.

Каждый индоссант должен в течение двух рабочих дней, следующих за днем получения им извещения, сообщить своему (предыдущему) индоссанту полученное им извещение. В тот же срок направляется извещение тому, кто дал аваль за это лицо. Не пославший извещение в указанный срок не теряет своих прав по чеку. Он обязан возместить убытки, причиненные вследствие неизвещения о неоплате чека, в пределах суммы чека.

1. В целях своевременного исполнения обязательств и нормального оборота средств в экономике комментируемой статьей определены конкретные сроки извещения заинтересованного круга лиц. На обязанность извещения индоссанта и чекодателя о неплатеже чекодержателю отведено два рабочих дня, следующих за днем совершения протеста или равнозначного ему акта.

2. Каждый индоссант (в рассматриваемой ситуации — предыдущий чекодержатель) должен в течение двух рабочих дней, следующих за днем получения им извещения сообщить своему (предыдущему) индоссанту (предыдущему чекодержателю) полученное им извещение. Также в течение двух рабочих дней направляется извещение тому, кто дал гарантию (аваль) за это лицо.

Чекодержатель, не пославший извещение в указанный срок, не теряет своих прав по чеку. В данном случае, чекодержатель будет обязан возместить убытки (если таковые могут возникнуть у предыдущих индоссантов либо авалиста), причиненные вследствие неизвещения о неоплате чека, в пределах суммы чека.

Статья 816. Последствия неоплаты чека

В случае отказа плательщика оплатить чек, удостоверенного в соответствии со статьей 814 настоящего Кодекса, чекодержатель

вправе по своему выбору предъявить иск к одному, нескольким или всем обязанным по чеку лицам (чекодателю, авалистам, индоссантам), которые несут перед ним солидарную ответственность.

Чекодержатель вправе потребовать от указанных лиц оплаты суммы чека, своих издержек на получение оплаты, а также процентов в размере и порядке, предусмотренных частями первой и второй статьи 327 настоящего Кодекса. Такое же право принадлежит обязанному по чеку лицу после того, как оно оплатило чек.

Иск чекодержателя к лицам, указанным в части первой настоящей статьи, может быть предъявлен в течение шести месяцев со дня окончания срока предъявления чека к оплате. Регрессные требования по искам обязанных лиц друг к другу погашаются с истечением шести месяцев со дня, когда соответствующее обязанное лицо удовлетворило требование, или со дня предъявления ему иска.

1. При отказе плательщика от оплаты по чеку чекодержатель вправе предъявить исковые требования к каждому или ко всем обязанным лицам (чекодателю, индоссантам и авалистам). Эти лица должны быть своевременно извещены об отказе в платеже. Солидарные должники остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью.

2. Независимо от того, кто осуществляет требование по чеку, он вправе получить:

сумму, указанную в чеке;

сумму издержек, связанных с получением оплаты по чеку;

проценты исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения. Это правило применяется, если иной размер процентов не установлен законом или договором (см. статью 327 ГК и комментарии к ней).

3. Гражданский кодекс устанавливает сокращенный срок исковой давности для предъявления иска чекодержателем и регрессного иска обязанных по чеку лиц — шесть месяцев со дня возникновения у них права на предъявление иска.

ГЛАВА 46. ПОРУЧЕНИЕ

Статья 817. Договор поручения

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

Поручение может касаться совершения поверенным одного или нескольких определенных юридических действий либо ведения дел доверителя в соответствии с его указаниями.

По договору поручения с исключительными правами поверенного одна сторона (доверитель) поручает другой стороне (поверенному с исключительными правами) совершать от имени и за счет доверителя все юридически значимые для последнего действия в определенной сфере или (и) на определенной территории.

Договор поручения заключается в письменной форме.

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

1. Определение договора поручения (поручение — англ. *commission contract*; нем. *Auftrag m., Order f.*) в части 1 настоящей статьи воспринято ГК РУз (так же как в аналогичных статьях гражданских кодексов стран СНГ) из гражданского кодекса Франции 1804 г. (статья 1984). Данный договор, по мнению римских юристов, ведет происхождение «*ex officio utque amicitia*» (из общественного долга и дружбы), в силу

чего ему присущ лично-доверительный характер; его необходимая предпосылка — наличие взаимного доверия сторон. Данное обстоятельство предопределяет особенности сферы применения, исполнения и прекращения договора поручения.

Нормы о договоре поручения, содержащиеся в ГК РУз в целом построены на основе уже имевшихся традиционных, классических конструкций, которые были закреплены и прежним законодательством (Основы гражданского законодательства, ГК УзССР 1963 г.) По сравнению с ним в Гражданском кодексе Республики Узбекистан данный институт получил дальнейшее развитие и пополнился целым рядом новых правил. Во-первых, ГК РУз в определенной мере расширил и уточнил ряд известных правил. Так он прямо установил, что права и обязанности по сделке, совершенной поверенным (представителем), возникают непосредственно у доверителя (представляемого), минуя поверенного, т. е. поверенный не становится участником сделки, заключенной им с третьим лицом от имени и в интересах доверителя. Во-вторых ввел некоторые специальные предписания, касающиеся коммерческого представительства (статья 133).

Так как поверенный в договоре поручения обязуется действовать от имени доверителя, то договор поручения по своей юридической сущности, является договором о представительстве (статьи 129–133 главы 10 ГК РУз). Права и обязанности, вытекающие из юридических действий поверенного, возникают, изменяются и прекращаются у доверителя, а не у самого поверенного. Эта важная черта договора поручения характерна для любого иного представительства. Таким образом, договор поручения есть договор о представительстве одного лица от имени другого. Он лежит в основе отношений представительства. Поэтому нормы, содержащиеся в главе 46 ГК РУз, применяются в совокупности с соответствующими правилами главы 10 ГК РУз.

Комментируемая норма не ограничивает круг лиц, которые могут участвовать в договорах поручения. Сторонами договора поручения являются поверенный и доверитель — дееспособные граждане и юридические лица. При этом следует иметь в виду, что гражданин и в шестнадцатилетнем возрасте, в соответствии со статьей 28 ГК РУз (эмансипация), может быть стороной в данном виде договора, а юридическое

лицо может быть участником этого договора, если это предусмотрено в его уставе или соответствует характеру его деятельности.

Поверенный — это та сторона в договоре поручения, которая обязуется совершить от имени и за счет другой стороны (доверителя) определенные юридические действия.

Доверитель — сторона в договоре поручения, доверяющее выполнение определенных юридических действий другому лицу (поверенному) от своего имени и за свой счет.

Заключение договора поручения вызывается необходимостью возложения на другое лицо совершения действий по осуществлению или приобретению субъективных прав и исполнению обязанностей. Данный договор является одним из наиболее распространенных видов договоров, заключаемых между гражданами (сдача в аренду, продажа жилья, получение материальных ценностей, выполнение поручения и услуги и др.)

2. Предмет договора поручения — определенные юридические действия поверенного (подписание документов, совершение сделок, приемка работ и товаров и т. п.), т. е. такие действия, которые ведут к возникновению, изменению или прекращению у доверителя субъективных прав и обязанностей. Главное место среди этих юридических действий занимают сделки. Фактические действия не являются предметом договора поручения. При этом также следует иметь в виду, что не всякие юридические действия могут быть предметом договора поручения. Это те юридические действия, которым присущ сугубо личный характер или те, что в силу прямого указания закона не могут быть совершены через представителя (составление завещания, заключение и расторжение брака, осуществление родительских прав, заключение и расторжение трудового договора и т. д.)

Цель договора поручения — осуществление поверенным прав доверителя, т. е. приобретение, изменение или прекращение для него субъективных прав и обязанностей.

Данный договор — консенсуальный.

Договор поручения может быть возмездным и безвозмездным. Существуют мнения, что только возмездный договор является двусторонним. Представляется, что договор поручения во всех случаях

(возмездный, безвозмездный) является двусторонним — так как в безвозмездном договоре предусматриваются не только обязанности поверенного, но и, по крайней мере одна обязанность доверителя — принять исполнение.

3. В большинстве случаев поверенному поручается совершение какого-то одного, разового действия, которое завершается передачей полученного доверителю. На практике могут иметь место сложные поручения, где необходимо совершение большого количества различных действий, финансовых расчетов, согласования условий контрактов и т. п.

В целях наиболее полной защиты своих прав и законных интересов граждане заключают договоры поручения с организациями (поверенные с исключительными правами), способными осуществить для них на должном профессиональном уровне различные юридические услуги (ведение дел в суде, распоряжение имуществом и т. п.).

4. Если ранее закон не содержал в себе специальных указаний о форме договора поручения и подчинял его общим правилам о форме сделок и о форме договора, то в настоящее время определенно предписано соблюдение письменной формы договора.

5. Данная норма допускает возможность заключения договора поручения, как с указанием срока его действия, так и без такового.

Срок в договоре поручения определяется с учетом характера поручения, которое должно быть реализовано поверенным.

Если характер порученных поверенному юридических действий таков, что они могут и должны быть совершены в точно установленный срок, его нарушение может рассматриваться как просрочка должника, влекущая возмещение убытков, уплату неустойки, если это предусмотрено договором. В частности, это может быть участие поверенного в приемке продукции, прибывающей для доверителя, в строго назначенное время.

Чаще точный срок исполнения поручения не указывается, а поверенный и доверитель договариваются о периоде времени, в пределах которого поверенному желательно совершить сделку. Как будет отмечено ниже, предельные границы такого периода не могут выходить за границы срока действия доверенности.

Неординарность изложенного способа определения срока предопределена природой договора поручения. Ручаясь совершить в интересах доверителя сделку, поверенный не дает полной гарантии достижения желаемого результата, а лишь обещает сделать все необходимое для его достижения (продажа жилого дома, продажа автомобиля доверителя, уехавшего на постоянное место жительства в другое государство, по строго оговоренной цене). Поэтому срок действия договора поручения не может считаться сроком, с истечением которого поверенного можно считать просрочившим должником.

На основании договора поручения доверитель, как правило, выдает поверенному доверенность, тем самым легализует (легитимирует) поверенного в качестве представителя перед третьими лицами. Доверенность отражает полномочие поверенного, определенное условиями договора поручения. Доверенность может охватывать лишь часть юридических действий, обусловленных в договоре поручения. При возникновении спора между доверителем и поверенным следует руководствоваться договором поручения. Итак, следует иметь в виду, что поверенный может действовать от имени доверителя лишь при наличии доверенности. Срок же ее действия в соответствии с частью 1 статьи 139 ГК РУз не может превышать трех лет. Значит, если договор поручения превышает этот срок, необходима выдача новой доверенности.

Статья 818. Вознаграждение в договоре поручения

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

Если договор поручения связан с осуществлением обеими сторонами или одной из них предпринимательской деятельности, доверитель обязан уплатить поверенному вознаграждение, если договором не предусмотрено иное.

При отсутствии в возмездном договоре поручения условия о размере вознаграждения и порядке его уплаты оно определяется в соответствии с частью четвертой статьи 356 настоящего Кодекса

обычно принятыми расценками на услуги такого рода и уплачивается после выполнения поручения.

Вознаграждение подлежит выплате и тогда, когда поверенный надлежащим образом совершил все требуемые действия, но поручение не было выполнено не по его вине.

Поверенный, действующий в качестве коммерческого представителя, вправе в соответствии со статьей 290 настоящего Кодекса удерживать находящиеся у него вещи, которые подлежат передаче доверителю, в обеспечение своих требований по договору поручения.

1. Содержание данной статьи почти целиком является новым. По общему правилу предполагается, что договор является безвозмездным. Возмездным он является лишь постольку, поскольку обязанность уплаты доверителем вознаграждения поверенному прямо предусмотрено законодательством или договором поручения.

2. В качестве самостоятельной разновидности договора поручения выступает договор, порождающий отношения коммерческого представительства (статья 133 ГК). Так, договор коммерческого представительства предполагается возмездным, если иное не установлено договором, т. е., в отличие от преимущественно безвозмездного договора поручения, договор коммерческого представительства — преимущественно возмездный (часть 3 статьи 133 ГК). Таким образом, здесь действует презумпция возмездности.

3. Цена в возмездном договоре поручения определяется по соглашению сторон. Законодатель не содержит указаний на применение каких-либо тарифов, прейскурантов или иного императивного нормирования цены договора поручения. В вопросе о размере вознаграждения он, как и в ряде других случаев, не придает ему существенного значения. При отсутствии в договоре указаний о размере вознаграждения, оно, в соответствии с частью 4 статьи 356 ГК, должно выплачиваться в сумме, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные услуги.

Итак, для возмездного договора поручения соглашение о размере вознаграждения не является существенным условием и при его

отсутствии определяется исходя из объема вознаграждения, обычно уплачиваемого за такие юридические услуги.

4. Вознаграждение подлежит выплате и тогда, когда поверенный надлежащим образом совершил все требуемые действия, но поручение не было выполнено не по его вине. В качестве примера можно проиллюстрировать следующее: поверенный предпринял все необходимые действия по продаже жилого дома по возмездному договору поручения. Но по причине стремительного падения цен на рынке недвижимости в указанный срок не смог реализовать данный дом по строго оговоренной с доверителем цене.

5. Правило, предусмотренное частью 5 настоящей статьи является новым. Интересы коммерческого представителя, в отличие от обычного поверенного, имеют большую степень защиты — так, коммерческому представителю предоставлено право удержания вещей, причитающихся доверителю, в обеспечение своих требований по договору. К таким требованиям относятся как право на вознаграждение, так и право на возмещение понесенных при выполнении поручения издержек.

Статья 819. Исполнение поручения в соответствии с указаниями доверителя

Поверенный обязан исполнять данное ему поручение в соответствии с указаниями доверителя. Указания доверителя должны быть конкретными, дозволенными и возможными.

Поверенный вправе отступить от указаний доверителя, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах доверителя и поверенный не мог предварительно запросить доверителя либо не получил в разумный срок ответа на свой запрос. В этом случае поверенный обязан уведомить доверителя о допущенных отступлениях, как только уведомление стало возможным.

Поверенному, действующему в качестве коммерческого представителя, может быть предоставлено доверителем право отступать в интересах доверителя от его указаний без предварительного запроса об этом. В этом случае коммерческий представитель

обязан в разумный срок уведомить доверителя о допущенных отступлениях, если иное не предусмотрено договором поручения.

1. Часть 1 воспроизводит положение, и ранее содержавшееся в гражданском законодательстве. Новым является правило о том, что указания доверителя своему поверенному должны быть конкретными, дозволенными и возможными.

В качестве примера по данной норме можно привести следующее: поверенный, узнав об изменении ситуации на рынке, принимает решение продать товар по максимально существующей на данный момент цене до ее падения, так как решение необходимо принять без промедления. Поскольку получить на этот счет указания доверителя в кратчайший срок невозможно, действия поверенного будут соответствовать интересам доверителя, а исполнение им поручения может считаться надлежащим. При отсутствии одного из названных условий (скажем, поверенный решил не запрашивать доверителя, хотя и имел такую возможность) все неблагоприятные последствия совершенной им сделки возлагаются на поверенного. Чтобы исполнение в случае вынужденного отступления от указаний доверителя считалось надлежащим, поверенный обязан при первой возможности уведомить доверителя о допущенных им отступлениях.

2. Для отношений коммерческого представительства законом предусмотрена возможность установления другого правила о соблюдении указаний доверителя: доверитель может предусмотреть в договоре право отступать от указаний доверителя, не испрашивая предварительного на то разрешения, при условии, что все отступления делаются в интересах доверителя. В этом случае коммерческий представитель обязан в разумный срок уведомить доверителя о допущенных отступлениях либо в договоре поручения должно содержаться иное правило о сроках и способах уведомления доверителя о допущенных коммерческим представителем отступлениях.

Правило, закрепленное в части 3 настоящей статьи является диспозитивным, так как доверитель может наделить поверенного свободой действий без обязанности подобных уведомлений в кратчайший срок.

Статья 820. Обязанности поверенного

Поверенный обязан:

исполнить данное ему поручение лично, за исключением случаев, указанных в статье 822 настоящего Кодекса;

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

передать доверителю без промедления все полученное по сделкам, совершенным во исполнение поручения;

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

1. Договор поручения независимо от его возмездности или безвозмездности является взаимным. И доверитель, и поверенный в силу договора наделяются правами и обязанностями.

Из лично-доверительного характера договора поручения вытекает главная обязанность поверенного — исполнение данного ему поручения лично. Для физического лица это означает совершение порученных юридических действий им самим, а для юридического лица — его органами или его работниками. Требование личного исполнения касается только юридических действий, составляющих предмет договора.

В силу объективных причин поверенный не всегда может лично исполнить поручение (болезнь, командировка, действие непреодолимой силы и т. д.). Если в таком случае интересы доверителя требуют неотложного совершения необходимых юридических действий, поверенный в порядке исключения вправе передать исполнение другому лицу — заместителю (см. комментарии к статье 822 ГК РУз).

2. Поверенный также обязан информировать доверителя по его требованию о ходе исполнения поручения, т. е. сообщать обо всех обстоятельствах, которые могут воспрепятствовать достижению цели договора. Это дает доверителю возможность быть постоянно в курсе дел и по мере необходимости своевременно отреагировать и предотвратить

возможную угрозу его интересам либо изменить указания к большей для себя выгоде.

3. Полученные поверенным для доверителя деньги, вещи, документы и иные предметы принадлежат доверителю с момента, когда они были вручены поверенному. Поэтому в случае задержки в передаче со стороны поверенного либо несанкционированного расходования каких-либо сумм доверитель вправе потребовать не только изъятия того, что подлежит передаче, но и возмещения убытков. Поверенный, однако, вправе удержать принадлежащие доверителю вещи в случаях, когда законом ему предоставлено право удержания в обеспечение своих требований по договору поручения (часть 5 статьи 818 ГК РУз).

4. Поверенный обязан по исполнению поручения либо в случае прекращения договора до его исполнения вернуть доверителю доверенность, срок действия которой не истек.

По исполнению поручения в целом поверенный обязан представить доверителю полный отчет с приложением в случае необходимости оправдательных документов. Выполнение указанных обязанностей, как правило, имеет значение для сложных поручений.

Статья 821. Обязанности доверителя

Если иное не предусмотрено договором поручения, доверитель обязан:

обеспечить поверенного средствами, необходимыми для исполнения поручения;

принять без промедления исполненное поверенным в соответствии с договором;

возместить поверенному понесенные расходы, которые были необходимы для исполнения поручения;

по исполнению поручения уплатить поверенному вознаграждение, если оно предусмотрено законодательством или договором.

1. Поскольку поверенный совершает действия в интересах доверителя, он действует и за счет доверителя. Следовательно, доверитель

обязан обеспечить поверенного необходимыми средствами для исполнения поручения.

2. Когда речь идет о принятии без промедления исполненного поверенным со стороны доверителя, то речь идет об исполнении в соответствии с договором. Доверитель обязан принять исполнение без промедления после получения соответствующего извещения от поверенного. В ином случае доверитель будет считаться просрочившим кредитором.

3. Доверитель обязан возместить необходимые издержки, понесенные поверенным при выполнении поручения с соблюдением установленных условий независимо от того, предусмотрено ли такое возмещение договором. Другое дело, что договором может быть предусмотрено предварительное обеспечение поверенного средствами либо последующее возмещение понесенных им издержек.

Законом не предусматривается обязанность поверенного исполнять поручение за свой счет с последующей компенсацией понесенных расходов, однако поверенный в интересах доверителя может использовать и собственные средства для исполнения поручения. Издержки поверенного должны быть необходимыми, какой-либо количественный предел расходов поверенного законом не устанавливается. Даже если стороны согласовали максимальный предел расходов поверенного в договоре поручения, это не препятствует поверенному потребовать оплаты дополнительно понесенных им издержек, если по обстоятельствам ведения дел они были необходимы.

4. Для самих обязательств по оказанию нематериальных услуг возмездность является побочным элементом, однако законодатель распространяет сферу применения договора поручения не только на обязательственные отношения, но и рассматривает договор поручения как основание возникновения добровольного представительства. А в качестве такового может выступать и безвозмездный договор поручения.

Возмездный характер договор поручения приобретает лишь в случаях, когда законом или иными правовыми актами, а также собственнo договором поручения предусмотрена обязанность доверителя уплатить поверенному вознаграждение.

Статья 822. Передоверие исполнения поручения

Поверенный вправе передать исполнение поручения другому лицу (заместителю), если это предусмотрено договором поручения либо если поверенный вынужден к этому обстоятельствами в целях охраны интересов доверителя.

Поверенный, передоверивший исполнение другому лицу, обязан немедленно уведомить об этом доверителя.

Доверитель вправе отвести заместителя, избранного поверенным, кроме случаев, когда заместитель был поименован в договоре поручения.

Если заместитель поверенного поименован в договоре, поверенный не отвечает за ведение дел заместителем.

Если ведение дел заместителем предусмотрено в договоре поручения, но заместитель в нем не поименован, поверенный не отвечает за виновные действия заместителя.

Если ведение дел заместителем поверенного в договоре поручения не предусмотрено, поверенный отвечает за любые действия своего заместителя.

1. Данная статья указывает на возможные исключения из общего правила, в соответствии с которой поверенный обязан исполнить поручение лично (часть 1 статьи 820 ГК), что обусловлено характером нематериальной посреднической услуги, для которой личность исполнителя имеет существенное значение. Поверенный при исполнении поручения вправе прибегать к помощи тех или иных лиц, поручая им выполнение отдельных вспомогательных функций — например, подсчет полученного товара, выдача товара со склада, совершение расчетных операций и т. п. При этом действия помощников не будут обязывать доверителя, если иное прямо не предусмотрено выданной доверенностью или договором поручения. Однако перепоручить полностью или в части исполнение поручения другому лицу поверенный вправе лишь в случаях и на условиях, предусмотренных для передоверия (статья 140 ГК РФ).

Передоверие представляет собой особый случай перемены лиц в обязательстве, поскольку допускается лишь тогда, когда поверенный

прямо уполномочен на замену доверенностью либо вынужден к этому силой обстоятельств для охраны интересов доверителя.

Так как поверенный по сути является представителем, он обязан уведомить доверителя без промедления, как только для этого представится возможность, о передаче исполнения поручения заместителю.

Как и при переводе долга, для передоверия необходимо согласие кредитора-доверителя, поэтому доверитель вправе отвести заместителя, избранного поверенным.

2. Новым является правило, содержащееся в части 3 настоящей статьи. Смысл этого правила состоит в разрешении вопроса, отвечает ли поверенный за выбор заместителя, то есть лица, которому он передал поручение доверителя. Разумеется, если заместитель выбран самим доверителем, поверенный не отвечает за этот выбор.

3. Поверенный, который передоверил исполнение поручения заместителю с соблюдением всех требований законодательства, отвечает перед доверителем лишь за выбор заместителя, но не за исполнение им поручения. Так, если поверенный передоверил подписание акта приемки сложного оборудования лицу, которое не имеет представления о его характеристиках, свойствах и т. п., и в результате его действий доверителю причинен ущерб, поверенный будет отвечать перед доверителем, поскольку выбор был ненадлежащим. Однако в договоре поручения возможный заместитель может быть и указан. В этом случае поверенный, передоверив исполнение поручения лицу, указанному в договоре в качестве заместителя, не отвечает перед доверителем ни за выбор заместителя, ни за ведение им дел.

Если ведение дел заместителем поверенного в договоре поручения не предусмотрено, поверенный отвечает за любые действия своего заместителя.

Статья 823. Прекращение договора поручения

Договор поручения прекращается вследствие:

- отмены поручения доверителем;**
- отказа поверенного от поручения;**

смерти доверителя или поверенного, признании кого-либо из них недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим.

Доверитель вправе отменить поручение, а поверенный отказаться от него во всякое время. Соглашение об отказе от этого права ничтожно.

Если поверенный не знал и не должен был знать о прекращении договора поручения, то его действия, законно совершенные по указанию доверителя, обязывают доверителя (его правопреемника) в отношении третьих лиц и поверенного.

Сторона, отказывающаяся от договора поручения с поверенным, действующим в качестве предпринимателя, должна уведомить другую сторону о прекращении договора не позднее, чем за тридцать дней, если более длительный срок не предусмотрен договором. При реорганизации юридического лица, являющегося коммерческим представителем, доверитель вправе отменить поручение без такого предварительного уведомления.

1. Данный договор прекращается надлежащим исполнением поверенным обязанностей по реализации полномочия, а также по другим основаниям прекращения обязательств.

Особенностью договора поручения является возможность его прекращения любой из сторон в одностороннем порядке. Это объясняется лично-доверительным характером отношений по данному договору.

2. Обстоятельства, относящиеся к смерти доверителя или поверенного, признании кого-либо из них недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим являются особыми случаями прекращения договора поручения, которые применяются наряду с иными основаниями прекращения обязательств, предусмотренными законом. Так, смерть поверенного превращает исполнение договора поручения невозможным. В силу же личного характера правопреемство по данному договору недопустимо. Однако на наследников поверенного возлагается обязанность известить доверителя о прекращении договора поручения и принять меры к охране имущества доверителя. В частности, наследники должны выявить и сохранить

имущество доверителя и передать ему и имущество, и документы. Подобная же обязанность возлагается на ликвидатора юридического лица, осуществлявшего функции поверенного (часть 1 статьи 825 ГК РУз). Смерть гражданина, если он был доверителем, исключает дальнейшее совершение юридических действий от его имени, а если он был поверенным — личное исполнение.

Признание поверенного недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим автоматически влечет невозможность исполнения поручения им лично.

Признание же доверителя недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим обязывает поверенного вести дело доверителя, пока не будут приняты меры по охране его имущества или забота о его интересах не будет в установленном порядке возложена на другое лицо (например, на опекуна или попечителя).

3. Доверитель вправе отменить поручение, а поверенный отказаться от него во всякое время. Таким образом, договор поручения может быть в любой момент, по усмотрению каждой из сторон, расторгнут в одностороннем порядке. При этом отказ от договора поручения является правомерным действием и не рассматривается как нарушение обязательства. Более того, данной нормой предусмотрена ничтожность соглашения об отказе от права одностороннего отказа от договора поручения. Данное правило является императивным. Оно не зависит от того, были ли мотивы расторжения уважительными или неуважительными; основательными или безосновательными, и касается любого участника договора поручения — как гражданина, так и юридического лица.

Обычно подобное правило объясняется тем, что между доверителем и поверенным должны существовать особо доверительные отношения и в любой момент утраты ими этого качества как доверитель, так и поверенный вправе отказаться от договора поручения. Представляется, однако, что в основе указанного правила лежит не столько доверительный характер отношений, сколько экономические особенности нематериальной услуги как предмета договора поручения. Не существует правовых способов воздействия на должника со стороны доверителя,

которые понудили бы поверенного исполнить данное ему поручение, если он не желает его исполнять. Со стороны же доверителя действительно необходимо полностью доверять поверенному.

Поскольку отмена поручения доверителем и отказ поверенного являются правомерными основаниями прекращения договора поручения, то, по общему правилу, одностороннее прекращение договора поручения не служит для другой стороны основанием требовать возмещения убытков, вызванных прекращением договора.

Исключение из этого правила не предусмотрены в ГК РУз. Вместе с тем, с учетом возможности расторжения договора поручения в результате односторонних действий поверенного или доверителя, в законодательстве Российской Федерации предусмотрены механизмы защиты интересов сторон в таких случаях. Так, части 2 и 3 статьи 978 ГК РФ предусматривают следующее правило: «Отказ поверенного от исполнения поручения доверителя не является основанием для возмещения убытков, причиненных доверителю прекращением договора поручения, за исключением случаев отказа поверенного в условиях, когда доверитель лишен возможности иначе обеспечить свои интересы, а также отказа от исполнения договора, предусматривающего действия поверенного в качестве коммерческого представителя». Например, поверенный отказывается от исполнения договора поручения в тот момент, когда доверитель находится в длительной заграничной командировке и не имеет возможности оперативно согласовать замену или подобрать другого представителя. В результате отказа поверенного доверитель несет убытки, вызванные несвоевременной передачей имущества, задержкой с оплатой необходимых расходов по содержанию имущества и т. п. Поскольку положение доверителя не позволяло ему в этот момент иным образом защитить свои интересы, поверенный обязан будет возместить доверителю убытки. Полагаем, что такое правило (возмещение убытков поверенным) желательно предусмотреть и в ГК РУз.

4. Если поверенный не знал и не должен был знать о прекращении договора поручения, то его действия, законно совершенные по указанию доверителя, обязывают доверителя (его правопреемника) в отношении третьих лиц и поверенного.

Для прекращения договора поручения, в котором поверенный действует в качестве коммерческого представителя, установлено особое правило. В этом случае доверитель или поверенный обязаны уведомить друг друга о прекращении договора не позднее чем за 30 дней, если договор не устанавливает более длительный срок. Это правило обеспечивает интересы как доверителя, так и поверенного в отношениях коммерческого представительства. Без такого предварительного уведомления доверитель вправе отменить поручение при реорганизации юридического лица, являющегося коммерческим представителем.

Статья 824. Последствия прекращения договора поручения

Если договор поручения прекращен до того, как поручение исполнено поверенным полностью, доверитель обязан возместить поверенному понесенные при исполнении поручения издержки, а когда поверенному причиталось вознаграждение, также уплатить ему вознаграждение соразмерно выполненной им работе. Это правило не применяется к исполнению поверенным поручения после того, как он узнал или должен был узнать о прекращении поручения.

Если договор поручения прекращен в одностороннем порядке до того, как поручение исполнено поверенным полностью, то независимо от того, по чьей инициативе произошло прекращение договора, стороны должны выполнить определенные обязанности. Поверенный обязан передать все причитающееся доверителю, а также возвратить доверенность, а доверитель обязан возместить поверенному все издержки, понесенные им до прекращения договора. Кроме того, в возмездном договоре доверитель обязан также выплатить поверенному вознаграждение соразмерно выполненной части поручения. Если же поверенный продолжит исполнение поручения после его отмены доверителем, то с того момента, когда он узнал или должен был узнать об отмене поручения, поверенный утрачивает право на компенсацию издержек и получение вознаграждения за выполнение поручения после его отмены.

Статья 825. Правопреемство в договоре поручения

В случае смерти поверенного его наследники или иные лица, на которых возложено обеспечение сохранности наследственного имущества, обязаны незамедлительно известить доверителя о прекращении договора поручения и принять меры, необходимые для охраны имущества доверителя, в частности, сохранить вещи, а также документы доверителя, и затем передать их ему. Такая же обязанность лежит на лице, ликвидирующем юридическое лицо, являющееся представителем (поверенным).

При реорганизации юридического лица, действующего в качестве представителя (поверенного), доверитель должен быть незамедлительно уведомлен об этом. В указанном случае права и обязанности такого юридического лица переходят к его правопреемнику, если доверитель в тридцатидневный срок не сообщит о своем отказе от договора поручения.

Данная статья возлагает определенные обязанности на третьих лиц в случае смерти поверенного или ликвидации юридического лица, являющегося поверенным. В этих случаях наследники умершего или ликвидатор юридического лица обязаны принять меры, обеспечивающие интересы доверителя. Это и ранее существовавшее правило дополняется указанием на то, что наследники умершего обязаны сохранить вещи и документы, принадлежащие доверителю, и затем передать последнему это имущество. Новым является установление такой же обязанности для ликвидатора юридического лица.

ГЛАВА 47. ДЕЙСТВИЯ В ЧУЖОМ ИНТЕРЕСЕ БЕЗ ПОРУЧЕНИЯ

Статья 826. Условия действий в чужом интересе

Действия без поручения, иного указания или заранее обещанного согласия заинтересованного лица в целях предотвращения вреда его личности или имуществу, исполнения его обязательства или в его иных непротивоправных интересах (действия в чужом интересе) должны совершаться исходя из очевидной выгоды или пользы и действительных или вероятных намерений заинтересованного лица и с необходимой по обстоятельствам дела заботливостью и осмотрительностью.

Правила, предусмотренные настоящей главой, не применяются к действиям в интересе других лиц, совершаемым государственными органами и органами самоуправления граждан, для которых такие действия являются одной из целей их деятельности.

1. В жизни возникают ситуации, когда одно лицо совершает определенные действия в интересах другого лица, не имея от него каких-либо полномочий на их совершение. Обязательства такого рода были известны еще римскому праву под названием *negotiorum gestio* — ведение чужих дел (или вообще забота о чужом деле) без поручения. Слова «без поручения» добавлены к римскому термину «*negotiorum gestio*» не самими римскими юристами, а в позднейшей литературе, чтобы подчеркнуть существенный признак данного обязательства — отсутствие договора. В данном случае основанием возникновения обязательства являлись односторонние сделки или некоторые другие

факты, не являющиеся ни договором, ни деликтом. Давая таким обязательствам наименование «обязательства как бы из договора», римские юристы делали отсюда практические выводы о том, что возникающие в этих случаях спорные вопросы об условиях и пределах ответственности сторон разрешаются аналогично тому, как они решаются применительно к соответствующим договорам.¹

Де-юре институт действий в чужом интересе без поручения в гражданском праве получил свое признание в связи с принятием Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик 1961 г., в статье 118 которых закреплено положение о том, что такое обязательство могло быть порождено как сделкой, совершенной в интересах другого лица без поручения, так и фактическими действиями по предотвращению угрозы имущественным интересам других лиц без соответствующих полномочий. При этом, как было отмечено в литературе, Основы не предусматривали сколько-нибудь развернутого регулирования возникающих при этом отношений, ограничившись решением ряда принципиальных вопросов, касающихся условий возникновения рассматриваемого обязательства.²

Следует отметить, что гражданский кодекс УзССР 1963 г.³ относительно подробно регулировал данный институт — об этом свидетельствуют соответственно глава 43 — «Обязательства, возникающие вследствие спасания социалистического имущества», глава 44 — «Обязательства, возникающие вследствие ведения чужих дел без поручения» и глава 45 — «Обязательства, возникающие из неосновательного приобретения или сбережения имущества».

В связи с изложенным выше, можно говорить, что в главе 47 действующего ГК РУз комментируемый институт получил свое дальнейшее развитие.

2. Отношения действий в чужом интересе без поручения имеют внедоговорной, односторонний характер. Данные отношения возникают в основном стихийно, чаще всего по моральным соображениям

1 См. Новицкий И. Б. Римское право. — М.: 1994. С. 209.

2 См. Гражданское право. Ч. 2 / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. — М.: 1997. С. 671.

3 Гражданский кодекс УзССР от 23.03.1963 г. — Ведомости Верховного Совета УзССР, 1963 г., № 9, статья 30.

(морально-этический аспект), в целях предотвращения вреда здоровью и жизни граждан или имущественным интересам лиц, которые отсутствуют в месте постоянного жительства, либо по другим причинам не могут сами позаботиться об охране своих интересов (вынесение имущества из квартиры, спасание детей или беспомощных людей при пожаре, стихийных бедствиях; уход и лечение больного ребенка соседа в его отсутствии и пр.). Здесь отметим, что в теоретической литературе существует мнение о том, что действия в чужом интересе без поручения подразделяются на фактические и юридические. В предыдущем абзаце приводились примеры фактических действий. Юридические действия могут выражаться в совершении каких-либо сделок (продажа товара по весьма выгодной цене принадлежащего соседу по месту на рынке, который вынужден был в связи с плохим самочувствием оставить его; заключение договора на других условиях, чем было обговорено в начале, уполномоченным лицом).

Сторонами института действия в чужом интересе являются заинтересованное лицо и лицо, действующее в чужом интересе без поручения (действующее лицо); ими могут быть как юридические, так и физические лица. Но и здесь следует указать, что законодателем в данном случае сделано исключение для государственных органов и органов самоуправления граждан, для которых действия в чужом интересе других лиц являются одной из целей их деятельности (часть 2 статьи 826 ГК РУз).

3. Предметом данного обязательства является действие в чужом интересе (ведение чужих дел). При этом эти действия опосредуют не только имущественные отношения, но и личные неимущественные отношения (предотвращение угрозы жизни, здоровья, обеспечение личной неприкосновенности и другие).

Содержание института действий в чужом интересе составляют права и обязанности лиц.

Для того чтобы действия в чужом интересе подпадали под правила, содержащиеся в данной главе, необходимо, чтобы они соответствовали следующим условиям, при этом под ними следует понимать определенные признаки, предусмотренные законом, которые позволяют

признать поведение лица, действующего в чужом интересе без поручения, правомерным.

Анализ теоретической литературы показывает, что отдельные авторы выделяют разное число условий действия заинтересованного лица, включая в их число и такие, которые прямо не предусмотрены, например, частью 1 статьи 826 ГК РУз, а якобы вытекают из смысла последующих статей соответствующих глав гражданских кодексов, причем располагают их в различной последовательности (например, действия должны быть предприняты по инициативе совершающего их лица; действие в чужом интересе без поручения должно быть в конкретных условиях в соответствии с необходимостью и целью; действия должны быть совершены в интересе другого лица, т. е. должны быть объективно выгодными для этого лица; не должны преследовать противоправных целей и не носить противоправный характер; не должны входить в противоречие с реальными или вероятными намерениями заинтересованного лица и др.).

Мы придерживаемся взгляда, в соответствии с которым целесообразно выделить четыре признака действий в чужом интересе без поручения,¹ так как именно они предусмотрены в части 1 статьи 826 ГК РУз. При этом располагать их следует в той же последовательности:

а) отсутствие поручения, иного указания или заранее обещанного согласия заинтересованного лица.

б) действия совершены в целях предотвращения вреда личности или имуществу заинтересованного лица, исполнения его обязательства или в его иных непротивоправных интересах;

в) действия совершены исходя из очевидной пользы, действительных или вероятных намерений заинтересованного лица;

г) лицо, действующее в чужом интересе без поручения, действовало с необходимой по обстоятельствам дела заботливостью и осмотрительностью.

Итак, с учетом изложенного выше можно отметить, что действия в чужом интересе без поручения, во-первых, должны совершаться при

1 См. Свалова Н. А. Обязательства вследствие действий в чужом интересе без поручения. — Автореф. дисс. на соиск. ученой степени канд. юрид. наук. — Екатеринбург, 2008. С. 19.

отсутствии не только прямого поручения (оформленного договором или доверенностью), но и всякого иного (хотя бы и устного) указания или заранее обещанного согласия заинтересованного лица. При этом предполагается, что последнее не только не сделало какого-либо волеизъявления по этому поводу, но в большинстве случаев даже и не знает о совершаемых в его интересах действиях. Если налицо какое-либо из перечисленных пунктов, то на эти действия должны распространяться правила договоров, которыми они опосредствуются (подряд, оказание услуг, хранение, поручение и др.).

Во-вторых, действия в чужом интересе без поручения должны совершаться не просто по усмотрению совершающего их лица, а лишь в целях предотвращения вреда личности¹ (спасение жизни, предотвращение угрозы для здоровья человека) или имуществу (вынесение ценных картин из затопливаемого помещения) заинтересованного лица, исполнения уже существующего у него обязательства (оплата коммунальных или иных платежей за соседа, находящегося на лечении) или в его иных непротивоправных интересах (уход за домашними животными временно отсутствующего соседа).

4. Из предписаний части 1 настоящей статьи также явствует, что действия в чужом интересе должны совершаться исходя из очевидной выгоды или пользы и действительных или вероятных намерений заинтересованного лица и с необходимой по обстоятельствам дела заботливостью и осмотрительностью. Отсюда следует, что такое лицо не должно производить чрезмерных затрат, которые значительно превосходят достигнутый результат или далеко не соответствуют выполненному обязательству. Данные действия, должны быть совершены так, как их могло бы совершить само заинтересованное лицо на этот момент или же рачительный, разумный,

1 Придание юридического (гражданско-правового) значения действиям по предотвращению вреда личности заинтересованного лица свидетельствует о существенном расширении сферы действия рассматриваемых обязательств. Теперь они вышли за рамки чисто имущественных отношений и включают в себя обязательства по спасанию жизни или здоровья человека. Такого рода обязательств отечественное гражданское законодательство никогда не знало, хотя в юридической литературе на протяжении многих лет обосновывалась необходимость их законодательного признания. Появление их в Гражданском кодексе следует рассматривать как принципиальное новшество, свидетельствующее о значительном усилении гуманной направленности закона.

заботливый и осмотрительный участник гражданско-правовых отношений.

Действия в чужом интересе без поручения считаются юридически значимыми, если отвечают всем перечисленным признакам одновременно. Отсутствие хотя бы одного из них дает право заинтересованному лицу отказаться от возмещения реального ущерба, понесенного лицом, действующем в чужом интересе без поручения.

5. В соответствии с частью 2 статьи 826 ГК РФ действия в чужом интересе регулируются данным институтом, только если они не входят в профессиональные обязанности действующего лица или необходимость выполнения их прямо предусмотрено законом. В связи с этим правила, предусмотренные настоящей главой, не применяются, когда действия совершаются служащими государственных органов и органами самоуправления граждан, которые обязаны действовать в интересах других лиц. Например, не подпадает под данную главу деятельность работников пожарной охраны по тушению пожара, должностных лиц органов социальной защиты по передаче или переводу пенсий для пенсионеров и т. д.

Статья 827. Обязанности лица, действующего в чужом интересе без поручения

Лицо, действующее в интересах другого лица без его поручения, обязано при первой возможности уведомить об этом заинтересованное лицо. Если заинтересованное лицо одобрит эти действия, то в дальнейшем к отношениям сторон применяются правила о договоре поручения. При неодобрении указанных действий ответственность по ним возлагается на лицо, действовавшее без поручения.

При невозможности уведомления заинтересованного лица начавший действия без поручения обязан довести их до конца, приняв все зависящие от него меры по предотвращению отрицательных имущественных последствий для этого лица. При этом лицо, действующее без поручения, обязано принять на себя все то, что связано с ведением дела, в том числе обязанности по заключенным сделкам.

Если лицо, действующее в интересах другого лица без его поручения, при первой возможности не уведомит об этом заинтересованное лицо, оно не вправе требовать возмещения понесенных затрат.

Лицо, действующее в чужом интересе без поручения, обязано продолжить начатую деятельность и в случае смерти гражданина или прекращения деятельности юридического лица, в интересах которого осуществлялась соответствующая деятельность, до того, как наследники (правопреемники) заинтересованного лица не смогут его заменить.

1. В 1 части настоящей статьи содержится одно из основных требований к лицу, действующему в чужом интересе. Оно обязано при первой возможности известить о своих действиях заинтересованное лицо.

Здесь также установлены последствия одобрения заинтересованным лицом действий, совершенных в его интересах. Поскольку действующее лицо выражает свою волю самым действием, а заинтересованное лицо выражает своим одобрением встречную волю принять на себя последствия этих действий, то с момента одобрения стороны считаются состоящими в соответствующем договоре. Если действиями была оказана услуга юридического характера (совершена сделка, выполнена обязанность заинтересованного лица), то считается, что после одобрения стороны состоят в договоре поручения; если действия выразились в выполнении определенной работы, то стороны могут считаться состоящими в договоре подряда; если действия лица выразились, например, в хранении имущества, то одобрение заинтересованным лицом означает заключение договора хранения. При этом достаточно устного одобрения действий заинтересованным лицом.

Также в этой части установлены последствия неодобрения заинтересованным лицом действий, совершенных в его интересе. Как только действующему лицу стало известно о таком неодобрении, оно должно немедленно прекратить совершение действий, в противном случае все последствия последующих действий будут ложиться на него самого. Заинтересованное лицо не будет считаться обязанным по этим действиям ни в отношении совершившего их, ни в отношении третьих лиц. Это означает, что если после неодобрения лицо, совершающее

действия, понесет какие-либо расходы, эти расходы не подлежат возмещению. Если он, несмотря на неодобрение заинтересованного лица, совершит какую-либо сделку, то обязанности по этой сделке будут ложиться на него самого, а не на лицо, в интересах которого он действовал.

Здесь следует отметить, что в изъятие из общих правил допускаются действия в интересах другого лица и против его воли, но только если эти действия направлены на предотвращение опасности для жизни спасаемого лица. Другое исключение заключается в том, что содержание какого-либо лица, например малолетнего ребенка или престарелого или больного человека, может производиться и вопреки воле того лица, которое обязано предоставлять содержание, но не выполняет эти обязанности.

2. Если действующее лицо не может уведомить заинтересованное лицо по объективным, т. е. не зависящим от него, обстоятельствам, то представляется, что он и должен продолжать выполнять это действие до появления возможности уведомления об этом лицо, в отношении которого производятся действия либо довести его до логического завершения.

Закрепление на законодательном уровне обязанности довести начатое дело до конца свидетельствует, на наш взгляд, целесообразность завершения его самим действующим лицом — так как особым квалифицирующим признаком рассматриваемого института является совершение действий в чужом интересе добровольно, то есть при отсутствии вытекающей из договора или из закона обязанности действовать тем или иным образом.

Завершение полностью всех действий непосредственно лицом их начавшем в данном случае должно опосредовать и возможность требования от заинтересованного лица возмещения ущерба в полном объеме.

3. Если лицо, действующее в интересах другого лица без его поручения, при первой возможности не уведомит об этом заинтересованное лицо, оно не вправе требовать возмещения понесенных затрат. В случае с действиями юридического характера, действующее лицо, скажем, при совершении сделок, идет на определенный риск — то есть он должен предполагать, что лицо, в интересах которого он совершает эту сделку, может не одобрить его стремление. В связи с этим при

заключении этих сделок у него есть возможность взвесить все «за» и «против», он, в случае сомнений, может и не заключать данные сделки. В случае же, если это действия фактического характера, то здесь картина несколько иная. Ведь здесь эти действия совершаются не просто по усмотрению совершающего их лица, а в целях предотвращения вреда личности (спасение жизни, предотвращение угрозы для здоровья человека) или имуществу (вынесение ценных картин из затопляемого помещения) заинтересованного лица. Здесь времени на обдумывание нет. В связи с этим, представляется, что данное действующее лицо имеет право требовать возмещения ущерба, возникшего у него до предполагаемой первой возможности уведомления.

4. Факт смерти гражданина или ликвидации юридического лица, в интересах которого осуществлялась соответствующая деятельность, не должен быть основанием прекращения начатой деятельности действующего лица, независимо от того, были ли об этом уведомлены прежние заинтересованные лица. Предполагается, что и здесь отношения должны выстраиваться на добровольных началах.

Статья 828. Совершение сделок в чужом интересе

Обязанности по сделке, заключенной в чужом интересе, переходят к лицу, в интересах которого она совершена с момента одобрения им этой сделки, если другая сторона не возражает против такого перехода либо при заключении сделки знала или должна была знать, что сделка заключена в чужом интересе. При переходе обязанностей по такой сделке к лицу, в интересах которого она была заключена, последнему должны быть переданы и права по этой сделке.

Лицо, заключившее сделку, может задержать передачу прав до момента возмещения ему расходов, понесенных им в связи с деятельностью в чужом интересе.

В настоящей главе (глава 47 ГК) урегулирован только порядок перехода прав и обязанностей к заинтересованному лицу по сделке, так как эти отношения подробно урегулированы нормами института представительства и соответствующих институтов по оказанию

услуг, выполнению работ и т. д. В связи с этим, статьи 132 и 828 ГК РУз представляют из себя, соответственно, общую и специальную нормы¹. Часть 1 комментируемой статьи отвечает на вопрос кто несет обязанности по сделке — лицо, совершившее ее, или лицо, в интересах которого она была совершена. Обязанности по сделке в чужом интересе переходят к заинтересованному лицу при наличии одновременно двух условий. Первое. Если сделка одобрена этим лицом. Например, подобные отношения могут возникнуть при образовании акционерного общества — учредители обычно совершают необходимые для деятельности общества сделки еще до его регистрации. По всем этим сделкам солидарную ответственность несут сами учредители. И только в том случае, если общее собрание акционеров одобрит действия учредителей, стороной в совершенных ими сделках становится само общество². Второе. Обязанности по сделке, заключенной в чужом интересе, переходят к лицу, в интересах которого она совершена, не только при условии одобрения им этой сделки, но и если другая сторона (кредитор) не возражает против такого перехода либо при заключении сделки знала или должна была знать о том, что сделка заключена в чужом интересе. При переходе обязанностей по такой сделке к заинтересованному лицу должны быть переданы и права по этой сделке.

Здесь также можно добавить, что данные нормы отсылают к правилам главы 23 ГК РУз о перемене лиц в обязательстве.

2. Законодатель предусматривает право действующего лица задержать передачу прав до момента возмещения ему расходов, понесенных им в связи с деятельностью в чужом интересе.

Статья 829. Обязанности лица, в интересах которого осуществлялись действия без поручения

Лицо, в интересах которого осуществлялись действия без поручения, обязано возместить тому, кто действовал в его интересах,

1 См. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Узбекистан. Т. 1 (часть 1). — Т.: «Vektor-press», 2010. С. 328–329.

2 Комментарий части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей. — М.: Фонд «Правовая культура», 1995. С. 212.

необходимые расходы и иной реальный ущерб. Указанная обязанность сохраняется и в случаях, когда действия в чужом интересе были разумными, но предполагаемый результат не был достигнут. Однако в случае предотвращения ущерба имуществу другого лица размер возмещения не должен превышать стоимости имущества.

Если действия лица непосредственно не были направлены на обеспечение интересов другого лица, в том числе и в случае, когда совершившее их лицо ошибочно предполагало, что действует в своем интересе и его действия привели к неосновательному обогащению другого лица, применяются правила, предусмотренные главой 58 настоящего Кодекса. В случае, когда действия в чужом интересе входили в сферу его предпринимательской деятельности, оно вправе требовать наряду с возмещением реального ущерба также выплаты соразмерного вознаграждения.

Расходы и иные убытки лица, действовавшего в чужом интересе, понесенные в связи с действиями, которые предприняты после получения одобрения от заинтересованного лица, возмещаются по правилам о договоре соответствующего вида.

1. Комментируемая статья раскрывает сущность действий в чужом интересе без поручения. Данное обязательство представляет собой такое внедоговорное охранительное правоотношение, в силу которого одно лицо — должник обязано возместить реальный ущерб и выплатить предусмотренное законом, обычаями делового оборота или соглашением вознаграждение другому лицу — кредитору в связи с совершением последним действий без поручения, иного указания или заранее обещанного его согласия в целях предотвращения вреда его личности или имуществу, исполнения его обязательства или в его иных непротивоправных интересах независимо от их результата, если они совершены, исходя из очевидной пользы, действительных или вероятных намерений должника и с необходимой по обстоятельствам дела заботливостью и осмотрительностью.

При этом, в результате выполненного в чужом интересе без поручения действия у кредитора должен возникнуть ущерб. Итак, рассматриваемое обязательство возникает лишь тогда и постольку, когда

и поскольку имеется имущественный ущерб на стороне кредитора. Имущественный ущерб, подлежащий возмещению, может возникнуть как результат повреждения здоровья кредитора, повреждения или утраты его имущества, а также вследствие расходования им собственных средств, обусловленных совершением того или иного действия в интересе должника¹.

На основе изложенного отметим, что первым вопросом, который здесь возникает и на который отвечает данная статья является вопрос о том, возмещаются ли лицу, действовавшему в чужом интересе, понесенные им расходы. И, как видим, на этот вопрос мы находим положительный ответ: заинтересованное лицо должно возместить расходы и убытки, понесенные лицом, действовавшим в его интересе, за исключением случая, когда эти расходы и убытки возникли в результате действий, совершенных после их неодобрения.

Заинтересованное лицо обязано возместить действовавшему лицу понесенные им расходы, но не все, а лишь необходимые. Именно в этом должна состоять осмотрительность действующего лица, т. е. оно не может производить чрезмерные затраты. Заинтересованное лицо должно возместить также его реальный ущерб. Под реальным ущербом понимаются, например, потери от повреждения здоровья, а также стоимость поврежденного имущества, принадлежавшего действовавшему лицу. Если ущерб явился следствием повреждения здоровья действовавшего лица, то он также подлежит возмещению. Однако заинтересованное лицо не обязано возмещать, например, упущенную выгоду. При решении вопроса о возмещении расходов и реального ущерба не имеет значения, привели ли действия в чужом интересе к предполагаемому положительному результату. Это значит, что действовавшее лицо, например, спасая имущество другого лица от пожара, имеет право на возмещение понесенного ущерба независимо от того, удалось ли фактически спасти это имущество. Однако если действия по спасению были направлены на предотвращение ущерба имуществу другого лица, размер возмещения не должен превышать стоимость

1 См. Свалова Н. А. Обязательства вследствие действий в чужом интересе без поручения: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. — Екатеринбург, 2008. С. 17, 18.

спасаемого имущества. Например, молодой человек предпринял попытку спасения картины в горящем доме (музее), но это ему не удалось — картина сгорела; при этом он получил сильнейший ожог руки. В данном случае молодой человек имеет право на возмещение расходов по лечению обожженной руки, но в пределах стоимости картины, которую он пытался спасти.

2. Условия, закрепленные в части 2 комментируемой статьи являются основанием для различия между обязательством из действий в чужом интересе без поручения и некоторыми другими гражданскими правоотношениями, в частности обязательствами из неосновательного обогащения и дарения. Например, если лицо, совершая действия, предполагало, что совершает эти действия в своем интересе (думало, что спасает из огня свое имущество, вынося вещи из горящего многоэтажного дома), а это привело к неосновательному обогащению другого лица, то к отношениям сторон применяются правила о неосновательном обогащении (глава 58 ГК РУз), а не об обязательстве из действий в чужом интересе¹.

Регламентируя порядок возмещения убытков лицу, действовавшему в чужом интересе, статья 829 ГК РУз четко устанавливает, что возмещению подлежит только реальный ущерб, исключая тем самым ту часть убытков, которую составляет упущенная выгода или неполученные доходы. Данное правило, думается, вполне справедливо, так как действия, совершаемые в чужом интересе, исходя из их смысла, должны быть направлены именно на предотвращение возможного вреда личности или имуществу заинтересованного лица или в иных его непротивоправных интересах, а не с целью получения каких-либо материальных выгод или доходов. Однако если лицо, действия которого в чужом интересе все-таки привели к положительному для заинтересованного лица результату, то оно имеет право на получение вознаграждения, но только в том случае, когда такое право предусмотрено законом, соглашением с заинтересованным лицом или обычаями делового оборота.

¹ См. Гражданское право. Том III. Учебник для вузов (академический курс) / отв. ред. М. К. Сулейменов, Ю. Г. Басин. — Алматы, 2004. С. 55–56.

Итак, и здесь обязанность заинтересованного лица выплатить вознаграждение лицу за его действия возникает не во всех случаях, а лишь при одновременном наличии двух условий. Во-первых, необходимо, чтобы действия в чужом интересе привели к положительному для заинтересованного лица результату. Если, несмотря на очевидную разумность предпринятых мер, они оказались безрезультатными, обязанности лица ограничиваются возмещением необходимых расходов или иного реального ущерба. Во-вторых, требуется, чтобы выплата вознаграждения была предусмотрена законом, соглашением с заинтересованным лицом или обычаями делового оборота. Например, в случае одобрения заинтересованным лицом выполненных в его пользу работ к отношениям сторон применяются правила о договоре подряда, в том числе и норма возмездности данного договора¹.

3. Приведенные правила распространяются лишь на возмещение расходов и ущерба, возникших в результате действий, произведенных до одобрения заинтересованного лица. Что касается расходов и иных убытков, понесенных после такого одобрения, то они возмещаются по правилам соответствующего договора (договора хранения, подряда, поручения и т. д.).

Статья 830. Возмещение вреда, причиненного действиями в чужом интересе

Отношения по возмещению вреда, причиненного действиями в чужом интересе заинтересованному лицу или третьим лицам, регулируются в соответствии с правилами главы 57 настоящего Кодекса.

Как было указано в 1 части статьи 826 ГК РУз и комментариях к ней, действующее лицо должно действовать с необходимой по обстоятельствам дела заботливостью и осмотрительностью — то есть на законодательном уровне к нему предъявляется требование о том, чтобы его действия были совершены так, как их могло бы совершить само заинтересованное лицо на этот момент или же рачительный, разумный,

1 См. Гражданское право. Том III. Учебник для вузов (академический курс) / отв. ред. М. К. Сулейменов, Ю. Г. Басин. — Алматы, 2004. С. 58–59.

заботливый и осмотрительный участник гражданско-правовых отношений. При этом действующее лицо не должно совершать грубых ошибок, проявлять явной небрежности и самонадеянности. В связи с этим, при наличии в поведении лица вины в форме умысла или грубой неосторожности обязательства из действий в чужом интересе без поручения не возникает. Напротив, в такой ситуации возможно привлечение данного лица к ответственности за убытки (если они возникли в результате указанных выше действий), причиненные заинтересованному лицу или третьим лицам.

Данная статья является отсылочной и указывает, что если действиями в чужом интересе заинтересованному лицу или третьим лицам причинен вред, то отношения по его возмещению производятся по общим правилам, предусмотренным главой 57 ГК РФ.

Статья 831. Отчет лица, действовавшего в чужом интересе

Лицо, действовавшее в чужом интересе, обязано представить лицу, в интересах которого осуществлялась деятельность, отчет с указанием полученных доходов и понесенных расходов и убытков.

Данная статья возлагает на лицо, действовавшее в чужом интересе, обязанность представить отчет лицу, в интересах которого действия осуществлялись. При этом отчет должен содержать полную информацию, с одной стороны о понесенных расходах и иных убытках, а с другой — о полученных доходах, если таковые имелись. Под полученным доходом следует понимать все то, что действующее лицо получило от третьих лиц в пользу заинтересованного лица, а также сохраненное имущество (например, сохранение безнадзорного домашнего животного, в отношении которого были приняты меры действующим лицом по охране и содержанию). Отчет предполагает приложение к нему определенных документов (квитанций, справок, актов, чеков и т. п.), сопровождающих доходы и расходы. Представляется, что расчет между этими лицами должен происходить с учетом соотношения доходов и расходов.

ГЛАВА 48. КОМИССИЯ

Статья 832. Договор комиссии

По договору комиссии одна сторона (комиссионер) обязуется по поручению другой стороны (комитента) за вознаграждение совершить одну или несколько сделок от своего имени, но за счет комитента. Договор комиссии должен быть заключен в письменной форме.

По сделке, совершенной комиссионером с третьим лицом, приобретает права и становится обязанным комиссионер, хотя бы комитент и был назван в сделке или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по исполнению сделки.

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

Законодательством могут быть предусмотрены особенности отдельных видов договора комиссии.

1. Договор комиссии (англ. contract of commission) является одним из самых распространенных гражданско-правовых соглашений, заключаемых при осуществлении предпринимательской деятельности; он относится к числу договоров, опосредующих предоставление юридических услуг. С его помощью осуществляются сделки по возмездной

реализации имущества, принадлежащего отчуждателю. Заключение таких сделок, выгодно, прежде всего, изготовителю (отчуждателю товара), так как посредством этих сделок он избавлен от необходимости искать покупателя, заключать с ним договора, оформлять их и пр. За него это сделает профессиональный посредник.

Условно мы можем подразделить данный договор на договор комиссии на продажу имущества (при таком договоре комитент поручает комиссионеру продать свое имущество на оговоренных условиях за определенное вознаграждение) и договор комиссии на приобретение имущества (в этом случае комиссионер обязуется за вознаграждение приобрести имущество для комитента на оговоренных условиях). В связи с этим данная сделка также выгодна и покупателю.

В правоотношении по договору комиссии участвуют три субъекта: комиссионер (посредник), комитент (лицо, отчуждающее или приобретающее имущество) и третье лицо (лицо, с которым комиссионер может заключить сделку за счет комитента и в его интересах). Однако сторонами договора или контрагентами являются комиссионер и комитент.

Договор комиссии двусторонний, консенсуальный.

2. Договор комиссии имеет схожие черты с договором поручения, например, в обоих этих договорах исполнители действуют в интересах поручителя; договоры должны быть заключены в письменной форме. Вместе с тем, имеются и расхождения. Во-первых, договор поручения может быть как возмездным, так и безвозмездным. Договор комиссии всегда возмездный, что исключает его лично-доверительный характер. Значит, комиссионер, в отличие от поверенного, не может в одностороннем порядке и безмотивно отказаться от исполнения договора, а смерть гражданина-комитента или ликвидация юридического лица-комитента не влечет прекращения договора, так как здесь возможно правопреемство. Во-вторых, предметом договора комиссии являются сделки (обычно по купле-продаже имущества комитента), тогда как предметом договора поручения являются определенные юридические действия поверенного (подписание документов, совершение сделок, приемка работ и товаров и т. п.). Таким образом, последние не всегда сводятся к сделкам. При этом договор комиссии, как

указано выше, должен быть заключен в письменной форме. Данная норма носит императивный характер, соответственно, несоблюдение данного условия влечет недействительность договора с момента заключения (часть 1 статьи 832 ГК РУз).

В-третьих, комиссионер непосредственно является стороной сделки, комитент же не становится участником сделок даже если он был назван в сделке или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по исполнению сделки (часть 2 статьи 832 ГК РУз). Поэтому третье лицо, с которым комиссионер вступает в правоотношения, может предполагать, что отчуждателем товара является именно комиссионер. Следовательно, права и обязанности по сделке, совершенной посредником с третьим лицом, возникают именно у комиссионера. Исходя из этой особенности договора комиссии, все спорные вопросы третье лицо решает с комиссионером. Соответственно и все документы по сделке (договора купли-продажи, счета-фактуры и так далее) оформляются на комиссионера, который при этом не обязан указывать, что он действует по указанию комитента. В отличие от этого, поверенный всегда представляет себя в качестве лица, действующего в интересах и по поручению своего доверителя.

3. Частью 3 статьи 832 ГК РУз предоставлена широкая возможность заключать договоры комиссии по сбыту определенных товаров на согласованной территории в течении установленного срока или без его установления, с предоставлением права комитенту продавать товар самостоятельно или через других посредников. При этом комитент может запретить комиссионеру быть посредником таких же товаров других лиц на этой территории. Также комиссионер может оговорить условие о том, что комитент не должен представлять также и третьим лицам право совершения аналогичных сделок, которые ему поручены и т. д.

4. Следует отметить, что в предпринимательских отношениях законами или подзаконными актами могут предусматриваться использование различных разновидностей договора комиссии. При этом имеется в виду, что на них будут распространяться общие правила Гражданского кодекса (например, подзаконный нормативный акт — Правила о розничной комиссионной торговле предметами потребления должны соответствовать положениям ГК РУз о договоре комиссии).

Статья 833. Комиссионное вознаграждение

Комитент обязан уплатить вознаграждение комиссионеру, а в случаях, когда комиссионер принял на себя ручательство за исполнение сделки третьим лицом (делькредере), также дополнительное вознаграждение, в размере, установленном в договоре. Если договором этот размер не предусмотрен и не может быть определен, исходя из его условий, размер вознаграждения устанавливается в соответствии с частью четвертой статьи 356 настоящего Кодекса.

Если договор комиссии не был исполнен по причинам, зависящим от комитента, комиссионер сохраняет право на комиссионное вознаграждение, а также возмещение понесенных расходов.

1. Из определения договора комиссии следует, что комиссионное соглашение представляет собой возмездный договор — комиссионер оказывает комитенту услуги за вознаграждение. Кроме того, комиссионер имеет право получения особого, дополнительного вознаграждения в случае, если он принял на себя ручательство за исполнение сделки третьим лицом (делькредере¹). Если договором размер этого вознаграждения не предусмотрен и не может быть определен, исходя из его условий, его исполнение должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги (часть 4 статьи 356 ГК РУз).

Размер комиссионного вознаграждения может быть установлен в виде:

- фиксированной суммы, которая не зависит от цены сделки, совершенной комиссионером;
- в виде разницы между назначенной комитентом ценой и более выгодной ценой, по которой комиссионер совершит сделку;
- в процентах от цены сделки, совершенной комиссионером;
- каким либо иным способом, согласованным сторонами.

1 Делькредере — от итал. del credere — на веру; англ. del credere. — Юридическая энциклопедия / Под ред. Тихомирова М. Ю. — М.: 1998, С. 110.

2. Комиссионер сохраняет за собой право на комиссионное вознаграждение и возмещение понесенных им расходов и в тех случаях, когда договор комиссии не был исполнен по вине комитента.

Статья 834. Исполнение комиссионного поручения

Комиссионер должен выполнить все обязательства и осуществить все права, вытекающие из сделки, заключенной им с третьим лицом.

Принятое на себя поручение комиссионер обязан исполнить в соответствии с указаниями комитента, а при отсутствии в договоре комиссии таких указаний — в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями на наиболее выгодных для комитента условиях. Если комиссионер совершил сделку на условиях более выгодных, чем те, которые были указаны комитентом, то дополнительная выгода делится сторонами поровну, если иное не предусмотрено договором.

В случаях, если комиссионер берет на себя ручательство перед комитентом за исполнение сделки (делькредере), он получает право на дополнительное вознаграждение в размере, обусловленном в договоре комиссии.

Комиссионер не отвечает перед комитентом за неисполнение третьим лицом сделки, совершенной с ним за счет комитента, кроме случаев, когда комиссионер не проявил необходимой осмотрительности в выборе этого лица либо принял на себя ручательство за исполнение сделки (делькредере).

В случае неисполнения третьим лицом сделки, заключенной с ним комиссионером, комиссионер обязан немедленно сообщить об этом комитенту, собрать и обеспечить необходимые доказательства, а также по требованию комитента передать ему права по такой сделке с соблюдением правил об уступке требований (статьи 313–317, 319, 320 настоящего Кодекса).

Уступка прав комитенту по сделке на основании части пятой настоящей статьи допускается независимо от соглашения комиссионера с третьим лицом, запрещающим или ограничивающим такую уступку. Это не освобождает комиссионера от ответственности

перед третьим лицом в связи с уступкой права в нарушение соглашения о ее запрете или об ограничении.

1. Поскольку комиссионер совершает сделки в интересах и за счет комитента, он должен добросовестно выполнить все обязательства и осуществить все права, вытекающие из сделки, заключенной им с третьим лицом; обязан исполнить данное ему комитентом поручение на условиях, наиболее выгодных для комитента и в соответствии с его указаниями, а при отсутствии в договоре комиссии таких указаний — в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Выгода, полученная сверх ожидавшейся или указанной комитентом, если иное не предусмотрено договором, делится сторонами поровну. В этом случае учитывается то обстоятельство, что появление дополнительной выгоды обычно связано не только с конкретными действиями комиссионера, но и сложившейся на тот момент конъюнктурой спроса и предложения относительно товаров, отчуждаемых или приобретаемых комитентом.

2. Заключая договор с другой стороной, первая сторона не всегда знает в какой мере (полностью или частично, добросовестно или недобросовестно, ответственно или безответственно и т. п.) этот договор будет исполнен контрагентом. Если бы первая сторона всегда наверняка знала, что договора будут исполнены надлежащим образом, то в таком случае была бы идеальная ситуация и по заключаемым договорам не возникали никакие споры. Представляется, что комиссионер, также как и первая сторона в договоре нашего примера, не знает наверняка как будет исполнен договор контрагентом и в связи с этим не может отвечать за исполнение заключенной им сделки контрагентом (третьим лицом).

3. Вместе с тем есть свои особенности договора комиссии. Как мы отмечали выше, заключение таких договоров, выгодно, прежде всего, изготовителю (отчуждателю товара), так как посредством этих сделок он избавлен от необходимости искать покупателя, заключать с ним договора, оформлять их и пр. За него это делает профессиональный посредник — комиссионер. В большинстве

случаев именно в связи профессионализмом комиссионера к нему обращаются за данной услугой и предполагается, что его участие в большей степени должно способствовать надлежащему исполнению условий сделок контрагентом (третьим лицом). В связи с этим законодателем предусмотрены основания, при наличии которых комиссионер должен отвечать перед комитентом за неисполнение третьим лицом сделки, совершенной с ним за счет комитента. Эти основания следующие:

1) Комиссионер не проявил необходимой осмотрительности в выборе третьего лица (заключение договора с лицом, признанным ограниченно дееспособным или недееспособным; заключение сделки с юридическим лицом, находящимся на стадии ликвидации или признанным неплатежеспособным).

2) Комиссионер принял на себя ручательство за исполнение сделки (делькредере).

В комментарии части 1 статьи 833 ГК РУз было указано, что комиссионер имеет право получения особого, дополнительного вознаграждения в случае, если он принял на себя ручательство за исполнение сделки третьим лицом (делькредере) — значит, в данном случае предполагается, что сделка будет заключена с надежным и проверенным контрагентом. Включение этого условия позволяет комитенту, при неисполнении или ненадлежащем исполнении сделки по договору комиссии, предъявить соответствующие требования к комиссионеру. Наличие в договоре условий о делькредере есть отношения поручительства, регулируемые статьей 292 ГК РУз. В соответствии с частью 1 статьи 293 ГК РУз комиссионер за неисполнение третьим лицом сделки в отношении комитента несет как солидарную, так и субсидиарную ответственность.

Следует также упомянуть и еще об одном основании, при наличии которого комиссионер должен отвечать перед комитентом за неисполнение третьим лицом сделки, совершенной с ним за счет комитента — это действительность требований по сделке. Так, истечение исковой давности по требованиям к третьим лицам об оплате товаров комитента или об отгрузке товаров комитенту должно повлечь ответственность комиссионера.

При отсутствии указанных выше оснований (комментарии части 4 настоящей статьи) комиссионер не должен отвечать за исполнение заключенной им сделки третьим лицом.

Если третье лицо не исполнило сделку, комиссионер должен немедленно сообщить об этом комитенту, собрать и обеспечить необходимые доказательства (подтверждающие неисполнение). При этом, поскольку комиссионер первоначально сам становится стороной в сделке, он по требованию комитента должен передать ему права по такой сделке. Такая передача должна подчиняться общим правилам гражданского права об уступке требования и переводе долга (глава 23 ГК РУз).

4. По договору комиссии комиссионер непосредственно является стороной сделки, комитент же не становится участником сделки, о нем в большинстве случаев даже нет и упоминания. Поэтому, третье лицо, с которым комиссионер вступает в правоотношения, может предполагать, что стороной договора является именно он, а не основной продавец или покупатель. Третье лицо правомочно включить в договор условие о запрете передачи вытекающих из него прав любым другим лицам или передачи их с его специального согласия. Если такое условие имеется в договоре, комиссионер не правомочен передать права по этой сделке комитенту. Здесь законодатель делает исключение для случая, когда само третье лицо не исполнило или ненадлежащим образом исполнило сделку. Тогда допускается уступка прав комиссионера комитенту даже при наличии запрета или ограничения такой уступки в сделке. Но при этом комиссионер остается ответственным перед третьим лицом за нарушение данного условия сделки. В этом случае законодатель разрешает пренебречь соответствующим условием договора сторон, то есть в данном случае происходит сужение границ свободы договора, предусмотренная частью 5 статьи 354 ГК РУз.

Статья 835. Субкомиссия

Комиссионер в целях исполнения договора комиссии вправе заключить с другим лицом договор субкомиссии, оставаясь

ответственным за действия субкомиссионера перед комитентом, если иное не предусмотрено договором.

По договору субкомиссии комиссионер приобретает права и обязанности комитента по отношению к субкомиссионеру.

В случаях, когда закон допускает совершение каких-либо сделок только специально уполномоченными лицами, договор субкомиссии может быть заключен лишь с таким лицом.

До прекращения договора комиссии комитент не вправе без согласия комиссионера вступать в непосредственные отношения с субкомиссионером, если иное не предусмотрено договором комиссии.

1. В целях исполнения договора комиссии, если иное не предусмотрено договором, комиссионер вправе заключить с другим лицом договор субкомиссии, оставаясь ответственным за действия субкомиссионера перед комитентом. В данном случае предполагается возможность возложения исполнения договора на другое лицо, предусмотренное статьей 241 ГК РУз.

Заключение договора субкомиссии возможно потому, что договор комиссии не носит лично-доверительного характера. При этом он не должен содержать условие о прямом запрете на совершение подобной сделки. Также следует отметить, что закон содержит важное положение о том, что заключение договора субкомиссии не снимает ответственности комиссионера за исполнение перед комитентом (опять-таки, если иное не предусмотрено договором комиссии).

2. Комиссионер по отношению к субкомиссионеру выступает в роли комитента. При этом комиссионер наделен соответствующими правами и должен нести соразмерные обязанности.

3. В случаях, когда закон допускает совершение каких-либо сделок только специально уполномоченными лицами, договор субкомиссии может быть заключен лишь с таким лицом.

4. До прекращения договора комиссии комитент может вступать в непосредственные отношения с субкомиссионером только с согласия комиссионера и только, если это прямо предусмотрено договором комиссии.

Статья 836. Цена имущества, продаваемого комиссионером

Цена имущества, продаваемого комиссионером, определяется по соглашению с комитентом, если иное не предусмотрено законодательством или договором комиссии.

Цена имущества, продаваемого комиссионером, определяется по соглашению с комитентом, если иное не предусмотрено законодательством или договором комиссии. И в такой ситуации комиссионер должен учитывать интересы комитента. В данном случае в качестве примера можно взять ситуацию с продажей товара по более высокой цене, которая, на первый взгляд, выгодна комитенту, но если он желал освоить данный рынок, то эти действия становятся ему невыгодны. Право действовать без предварительного запроса может быть установлено в договоре с комиссионером, который действует как субъект предпринимательской деятельности. Такая возможность предоставляется комиссионеру-предпринимателю, который действует на рынке как квалифицированный специалист.

Статья 837. Отступление от указаний комитента

Комиссионер вправе отступить от указаний комитента в случаях, предусмотренных статьей 819 настоящего Кодекса.

Комиссионер, продавший имущество по цене ниже согласованной с комитентом, обязан возместить последнему разницу, если не докажет, что у него не было возможности продать имущество по согласованной цене и продажа по более низкой цене предупредила еще большие убытки. В случае, когда комиссионер был обязан предварительно запросить комитента, комиссионер должен также доказать, что он не имел возможности получить предварительно согласие комитента на отступление от его указаний.

Если комиссионер купил имущество по цене выше согласованной с комитентом, комитент, не желающий принять такую покупку, обязан заявить об этом комиссионеру в разумный срок по получении от него извещения о заключении сделки с третьим

лицом. В противном случае покупка признается принятой комитентом.

Если комиссионер сообщил, что принимает разницу в цене на свой счет, комитент не вправе отказаться от заключенной для него сделки.

1. В соответствии с частью 2 и 3 статьи 819 ГК РФ комиссионер вправе отступить от указаний комитента, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах комитента и комиссионер не мог предварительно запросить комитента либо не получил в разумный срок ответа на свой запрос. В этом случае комиссионер обязан уведомить комитента о допущенных отступлениях, как только уведомление стало возможным.

Комиссионеру, действующему в качестве коммерческого представителя, может быть предоставлено комитентом право отступать в интересах комитента от его указаний без предварительного запроса об этом. В этом случае коммерческий представитель обязан в разумный срок уведомить комитента о допущенных отступлениях, если иное не предусмотрено договором комиссии.

2. Комиссионер, продавший имущество по цене ниже согласованной с комитентом, обязан возместить ему разницу, если не докажет, что у него не было возможности продать имущество по согласованной цене и продажа по более низкой цене предупредила еще большие убытки. При отсутствии таких доказательств он считается нарушившим условия договора. Также на комиссионера возлагается обязанность доказать что он не имел возможности получить предварительно согласие комитента на отступление от его указаний.

3. Если комиссионер приобрел имущество по цене выше согласованной с комитентом, последний вправе не принимать данное имущество от комиссионера и считать, что договор надлежащим образом не исполнен. Но при этом комитент обязан заявить об этом комиссионеру в разумный (наиболее краткий по продолжительности) срок по получении от него извещения о заключении соответствующей сделки. Если этого не будет сделано, покупка признается принятой комитентом.

4. Если комиссионер, приобретя имущество по цене выше согласованной с комитентом, заранее сообщил ему, что принимает разницу в цене на свой счет или же сообщил об этом после получения

извещения от комитента о несогласии приобретения имущества по более высокой цене, последний не вправе отказаться от заключенной для него сделки. В этом случае указания комитента следует считать полностью соблюденными.

Статья 838. Право на вещи, являющиеся предметом комиссии

Вещи, поступившие к комиссионеру от комитента либо приобретенные комиссионером за счет комитента, являются собственностью комитента.

Комиссионер вправе в соответствии со статьей 290 настоящего Кодекса удерживать находящиеся у него вещи, которые подлежат передаче комитенту либо лицу, указанному комитентом, в обеспечение своих требований по договору комиссии.

В случае объявления комитента несостоятельным (банкротом) указанное право комиссионера прекращается, а его требования к комитенту в пределах стоимости вещей, которые он удерживал, удовлетворяются в соответствии со статьей 291 настоящего Кодекса наравне с требованиями обеспеченными залогом.

1. Вещи, поступившие к комиссионеру от комитента либо приобретенные комиссионером за счет комитента, являются собственностью последнего. Отсюда следует, что на комитенте лежит бремя их содержания и риск случайной гибели. Законом не запрещено включить условие включения данного риска на комиссионера или другое лицо. Данное условие предполагает дополнительное вознаграждение. Это обстоятельство имеет важное значение и для возможного страхования данного имущества. Комиссионер может застраховать его по прямому указанию и за счет комиссионера. Условие о страховании имущества комиссионером также может быть прямо предусмотрено договором комиссии или обычаями делового оборота.

2. В данной части установлены дополнительные гарантии для комиссионера по получению вознаграждения и других причитающихся от комитента сумм — комиссионер пользуется правом на удержание находящегося у него имущества комитента до удовлетворения своих

требований по договору комиссии. При этом следует придерживаться правил, закрепленных в статье 290 ГК РУз.

3. Выше установлены гарантии для комиссионера. Вместе с тем, законодательно учтены и интересы других кредиторов комитента, среди которых могут оказаться привилегированные по очередности кредиторы. В случае объявления комитента несостоятельным (банкротом) указанное право комиссионера прекращается, а его требования к комитенту в пределах стоимости вещей, которые он удерживал, удовлетворяются в соответствии со статьей 291 настоящего Кодекса наравне с требованиями, обеспеченными залогом.

Статья 839. Удовлетворение требований комиссионера из причитающихся комитенту сумм

Комиссионер вправе в соответствии со статьей 343 настоящего Кодекса удержать причитающиеся ему по договору комиссии суммы из всех сумм, поступивших к нему за счет комитента. Однако кредиторы комитента, пользующиеся в отношении очередности удовлетворения их требований преимуществом перед залогодержателями, не лишаются права на удовлетворение этих требований из удержанных комиссионером сумм.

Аналогичные последствия (см. часть 3 статьи 838 ГК РУз) наступают и при зачете комиссионером причитающихся ему сумм за счет средств комитента. Если у комитента имеются кредиторы, стоящие на очереди по удовлетворению их требований перед комиссионером, они вправе удовлетворить свои требования также из уже удержанных комиссионером в порядке зачета сумм.

Статья 840. Ответственность комиссионера за утрату, недостачу или повреждение имущества комитента

Комиссионер отвечает перед комитентом за всякое упущение, повлекшее утрату, недостачу или повреждение находящегося у него имущества комитента.

Если при приеме комиссионером имущества, присланного комитентом либо поступившего к комиссионеру для комитента, в этом имуществе окажутся повреждения или недостача, которые могут быть замечены при наружном осмотре, а также в случае причинения кем-либо ущерба имуществу комитента, находящемуся у комиссионера, комиссионер обязан принять меры к охране прав комитента, собрать необходимые доказательства и обо всем без промедления известить комитента.

Комиссионер, не застраховавший находящееся у него имущество комитента, отвечает за это лишь в случаях, когда комитент предписал ему застраховать имущество за счет комитента либо страхование этого имущества комиссионером предусмотрено договором комиссии или обычаями делового оборота.

1. На комиссионере лежит обязанность по сохранению имущества комитента. Норма, содержащая положение о том, что комиссионер отвечает перед комитентом за всякое упущение, повлекшее утрату, недостачу или повреждение находящегося у него имущества комитента предполагает наличие вины комиссионера при возникновении убытков у комитента.

На нем также лежит обязанность известить комитента о явных недостатках его имущества (повреждениях или недостатке, заметных при наружном осмотре вещей) как присланного комитентом либо поступившего к комиссионеру для комитента. Также в случае причинения кем-либо ущерба имуществу комитента, находящемуся у комиссионера, комиссионер обязан принять меры к охране прав комитента, собрать необходимые доказательства и обо всем без промедления известить комитента.

2. Комиссионер должен застраховать имущество комитента лишь в случаях, когда комитент предписал ему произвести такое действие (за свой счет) или же страхование этого имущества комиссионером предусмотрено договором комиссии или обычаями делового оборота.

Статья 841. Принятие комитентом исполненного по договору комиссии

Комитент обязан:

**принять от комиссионера все исполненное по договору комиссии;
осмотреть имущество, приобретенное для него комиссионером,
и известить последнего без промедления об обнаруженных в этом
имуществе недостатках;**

**освободить комиссионера от обязательств, принятых им на себя
перед третьим лицом по исполнению комиссионного поручения.**

В обязанности комитента входит принятие от комиссионера все исполненное по договору комиссии. При этом комитент должен осмотреть имущество, приобретенное для него комиссионером, и известить последнего без промедления об обнаруженных в этом имуществе недостатках. Если этого не будет сделано, комитент будет считаться принявшим данное имущество без возражений. И последнее. Комитент должен освободить комиссионера от обязательств, принятых им на себя перед третьим лицом по исполнению комиссионного поручения.

Статья 842. Возмещение расходов по исполнению комиссионного поручения

Комитент обязан, помимо уплаты комиссионного вознаграждения, а в соответствующих случаях и дополнительного вознаграждения за делькредере, возместить комиссионеру израсходованные им по исполнению комиссионного поручения суммы.

Комиссионер не имеет права на возмещение расходов по хранению находящегося у него имущества комитента, если в законодательстве или договором комиссии не установлено иное.

1. Комитент обязан, помимо уплаты комиссионного вознаграждения, а в соответствующих случаях и дополнительного вознаграждения за делькредере, возместить комиссионеру израсходованные

им по исполнению комиссионного поручения суммы (например: транспортные расходы, оплата проживания в гостинице и пр.).

2. Комитент не обязан возместить комиссионеру расходы, понесенные комиссионером по хранению имущества, если в законодательстве или договором комиссии не установлено иное. Указанная норма способствует тому, что комиссионер стараясь сократить свои расходы по хранению имущества комитента, будет более активно выполнять свои обязательства по договору (как можно быстрее сбыть товар комитента, или незамедлительно передать комитенту приобретенное для него имущество).

Статья 843. Отмена комиссионного поручения комитентом

Комитент вправе в любое время отказаться от исполнения договора комиссии, отменив данное комиссионеру поручение. При этом убытки комиссионера, вызванные отменой поручения, возмещаются на общих основаниях.

В случае, когда договор комиссии заключен без указания срока его действия, комитент должен уведомить комиссионера о прекращении договора не позднее чем за тридцать дней, если более продолжительный срок уведомления не предусмотрен договором. В этом случае комитент обязан выплатить комиссионеру вознаграждение за сделки, совершенные им до прекращения договора, а также возместить комиссионеру понесенные им до прекращения договора расходы.

В случае отмены поручения комитент обязан в срок, установленный договором комиссии, а если такой срок не установлен, незамедлительно распорядиться своим, находящимся в ведении комиссионера, имуществом. Если комитент не выполнит эту обязанность, комиссионер вправе сдать имущество на хранение за счет комитента либо продать его по возможно более выгодной для комитента цене.

1. Комитент вправе в любое время без приведения каких-либо мотивов отказаться от исполнения договора комиссии, отменив данное комиссионеру поручение, что влечет прекращение договора. При этом убытки комиссионера, вызванные отменой поручения, возмещаются на общих

основаниях то есть ему должны быть возмещены все причиненные убытки, включая неполученные доходы в форме вознаграждения за сделки.

2. Договор комиссии, заключенный без указания срока его действия имеет свои особенности — в таком случае комитент должен уведомить комиссионера о прекращении договора не позднее чем за тридцать дней (если более продолжительный срок уведомления не предусмотрен договором). Комиссионер вправе потребовать вознаграждение за сделки, совершенные им до прекращения договора, а также понесенные им до прекращения договора расходы.

3. В случае отмены поручения комитент обязан в срок, установленный договором комиссии, а если такой срок не установлен, незамедлительно распорядиться своим, находящимся в ведении комиссионера, имуществом. Если такого распоряжения не поступило, комиссионер вправе сдать имущество на хранение за счет комитента либо продать его по возможно более выгодной для комитента цене.

Статья 844. Отказ комиссионера от исполнения поручения

Комиссионер не вправе, если иное не предусмотрено договором комиссии, отказаться от его исполнения, за исключением случая, когда договор заключен без указания срока его действия. В этом случае комиссионер должен уведомить комитента о прекращении договора не позднее чем за тридцать дней, если более продолжительный срок уведомления не предусмотрен договором.

Комиссионер обязан принять меры, необходимые для обеспечения сохранности имущества комитента.

Комитент, поставленный в известность об отказе комиссионера исполнить поручение, обязан распорядиться находящимся у комиссионера имуществом в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления об отказе комиссионера исполнить поручение, если договором не установлен иной срок. Если он не выполнит этой обязанности, комиссионер вправе либо сдать имущество на хранение, либо продать его по возможно более выгодной для комитента цене.

Если договором комиссии не предусмотрено иное, комиссионер, отказавшийся от исполнения поручения, сохраняет право

на комиссионное вознаграждение за сделки, совершенные им до прекращения договора, а также на возмещение понесенных до этого момента расходов.

1. Если комитент вправе в любое время без приведения каких-либо мотивов отказаться от исполнения договора комиссии, комиссионер не вправе отказаться от исполнения поручения в одностороннем порядке. Исключение составляет случаи, когда данное право закреплено в договоре комиссии или же он заключен без указания срока его действия. В этом случае комиссионер должен уведомить комитента о прекращении договора не позднее чем за тридцать дней (если более продолжительный срок уведомления не предусмотрен договором).

2. Комиссионер обязан принять меры, необходимые для обеспечения сохранности имущества комитента.

3. Здесь закреплена аналогичная с частью 3 статьи 843 ГК РФ норма (отличие — установление пятнадцатидневного срока). Комитент, поставленный в известность об отказе комиссионера исполнить поручение, обязан распорядиться находящимся у комиссионера имуществом в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления об отказе комиссионера исполнить поручение, если договором не установлен иной срок. Если он не выполнит этой обязанности, комиссионер вправе либо сдать имущество на хранение, либо продать его по возможно более выгодной для комитента цене.

4. Комиссионер, отказавшийся от исполнения поручения, сохраняет лишь право на комиссионное вознаграждение за сделки, совершенные им до прекращения договора, а также на возмещение понесенных до этого момента расходов (если договором комиссии не предусмотрено иное).

Статья 845. Прекращение договора комиссии

Договор комиссии прекращается вследствие:

отказа комитента от исполнения договора;

отказа комиссионера от исполнения договора;

смерти комиссионера, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным, безвестно отсутствующим или несостоятельным.

Кроме двух случаев — отказа комитента от исполнения договора и отказа комиссионера от исполнения договора — договор комиссии также прекращается вследствие смерти комиссионера, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным, безвестно отсутствующим или несостоятельным. Под несостоятельностью предполагается банкротство комиссионера — индивидуального предпринимателя или юридического лица. В случае несостоятельности комиссионера его права и обязанности по сделкам, заключенным им для комитента во исполнение указаний последнего, переходят к комитенту. Еще одним основанием прекращения договора комиссии является ликвидация юридического лица (см. часть 1 статьи 848 ГК РУз).

Статья 846. Отказ комитента от исполнения договора комиссии, заключенного без указания срока

Комитент вправе в любое время отказаться от исполнения договора комиссии, заключенного без указания срока, уведомив комиссионера об отказе не позднее, чем за тридцать дней, если более продолжительный срок уведомления не предусмотрен договором.

В этом случае комитент обязан выплатить комиссионеру вознаграждение за сделки, совершенные им до прекращения договора комиссии, а также возместить комиссионеру понесенные им до прекращения договора расходы.

В случае отказа от исполнения договора комиссии, комитент должен выполнить обязанности, предусмотренные частью третьей статьи 844 настоящего Кодекса.

См. комментарии к частям 2 и 3 статьи 843 ГК РУз.

Статья 847. Отказ комиссионера от исполнения договора комиссии

Комиссионер вправе в любое время отказаться от исполнения договора комиссии, заключенного без указания срока, уведомив

комитента об отказе не позднее, чем за тридцать дней, если более продолжительный срок уведомления не предусмотрен договором.

В этом случае комиссионер обязан принять меры к сохранности находящегося у него имущества комитента. Комитент обязан до момента прекращения договора комиссии распорядиться находящимся у комиссионера имуществом. Если он не выполнит этой обязанности, комиссионер вправе либо сдать имущество на хранение за счет комитента, либо продать его по возможно более выгодной для комитента цене.

Комиссионер, отказавшийся от исполнения договора комиссии, имеет право на получение комиссионного вознаграждения и возмещение расходов, причитающихся ему на момент прекращения договора.

См. комментарии к статье 844 ГК РФ.

Статья 848. Последствия смерти гражданина либо ликвидации юридического лица

В случае смерти гражданина или ликвидации юридического лица-комиссионера договор комиссии прекращается.

В случае реорганизации юридического лица-комиссионера его права и обязанности комиссионера переходят к правопреемникам, если в течение тридцати дней со дня получения извещения о состоявшейся реорганизации комитент не сообщит о расторжении договора.

В случае смерти гражданина-комитента, признания его недееспособным или ограниченно дееспособным, а также в случае ликвидации юридического лица-комитента комиссионер обязан продолжать исполнение данного ему поручения до тех пор, пока от наследников или правопреемников (представителей) комитента не поступят надлежащие указания.

1. Часть 1 комментируемой статьи носит констатирующий характер, в соответствии с которой со смертью гражданина или ликвидации

юридического лица-комиссионера его деятельность прекращается, следовательно прекращается и договор комиссии. При это предполагается, что имущество, находящееся у комиссионера должно быть передано комитенту в соответствии с требованиями законодательства.

2. Реорганизация юридического лица — комиссионера не прекращает действия договора комиссии. Здесь нет лично-доверительных отношений между его участниками, которые препятствуют правопреемству. Поэтому права и обязанности комиссионера могут перейти к правопреемникам — но это будет зависеть от желания комитента. Он, узнав, о состоявшейся реорганизации, может в течение тридцати дней со дня получения извещения сообщить о расторжении договора.

3. В ситуации, указанной в части 3 комментируемой статьи, также нет лично-доверительных отношений между его участниками, которые препятствуют правопреемству. Этим же объясняется сохранение действия данного договора и в случае смерти гражданина-комитента, признания его недееспособным или ограниченно дееспособным, а также в случае ликвидации юридического лица-комитента. Здесь комиссионер обязан продолжать исполнение данного ему поручения до тех пор, пока от наследников или правопреемников (представителей) комитента не поступят надлежащие указания.

ГЛАВА 49.

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ

Статья 849. Договор доверительного управления имуществом

По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

Законом или договором могут быть предусмотрены ограничения в отношении отдельных действий по доверительному управлению имуществом.

Сделки с переданным в доверительное управление имуществом доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве такого управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим

в этом качестве, а в письменных документах после имени или наименования доверительного управляющего сделана соответствующая пометка.

При отсутствии указания о действии доверительного управляющего в этом качестве доверительный управляющий обязывается перед третьими лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ему имуществом.

1. Доверительное управление имуществом представляет собой возможность осуществления правомочий собственника третьими лицами с целью наиболее эффективного использования имущества. Потребность в передаче имущества в доверительное управление может определяться невозможностью, неопытностью собственника эффективно использовать некоторые объекты принадлежащего ему имущества; желанием сэкономить время или же привлечь для этого опытных профессионалов; а также его намерением оказывать материальную помощь третьим лицам за счет своего имущества, обратившись, при этом, к услугам доверительного управляющего.

Деятельность по управлению имуществом другого лица может заключаться не столько в совершении действий охранительного характера по отношению к имуществу, сколько в ведении дел этого лица. Она может быть направлена как на приумножение имущества, так и на осуществление определенных разумных расходов по его поддержанию в удовлетворительном состоянии. Эта деятельность носит как предпринимательский, так и непредпринимательский характер.

К особенностям доверительного управления имуществом относятся:

Передача имущества в доверительное управление не влечет за собой перехода права собственности к доверительному управляющему, последний осуществляет правомочия собственника в тех или иных пределах, определенных договором и законом, а сам собственник в тех же пределах эти правомочия не осуществляет. При этом управляющий осуществляет функции в отношении имущества не в собственных интересах, а в интересах выгодоприобретателя — собственника или указанного им третьего лица.

Доверительное управление имуществом является новым, самостоятельным институтом обязательственного права, т. е. институтом, который основан на том, что между лицами существует договор, и соответственно этому договору у каждого из них возникают определенные права и обязанности. Указанный договор — двусторонний, реальный; не является доверительным (фидуциарным).

В договоре доверительного управления имуществом участвуют три субъекта: учредитель управления, доверительный управляющий и выгодоприобретатель.

Договор доверительного управления имуществом может быть как возмездным, так и безвозмездным. Это отличает его от договора комиссии, где уплата вознаграждения со стороны комитента комиссионеру — обязательное условие договора. Возмездный характер договор приобретает тогда, когда в нем определены размер и форма вознаграждения управляющему. Безвозмездным договор доверительного управления признается тогда, когда в законе или в самом договоре предусмотрено, что доверительный управляющий действует безвозмездно.

Доверительному управляющему предоставляется право совершения в отношении переданного ему имущества не только юридических, но и фактических действий, которые и составляют предмет договора доверительного управления имуществом. Этим доверительное управление отличается от такого института гражданского права, как поручение, который предусматривает совершение поверенным только юридических действий в интересах другого лица.

Отношения по доверительному управлению имуществом могут возникнуть как для частной, так и для публичной собственности. Поэтому в качестве учредителя доверительного управления имуществом может выступать любой собственник имущества.

Доверительное управление имуществом может существовать, когда оно предназначено для осуществления не разовых, а постоянных длящихся, функций.

Управление должно осуществляться именно имуществом и его надо отличать от управления организациями. Юридическая природа указанных отношений здесь совершенно разная.

Доверительный управляющий действует исключительно от своего имени. При этом он должен указывать, что действует в качестве такового путем проставления пометок «Д. У.» в письменных документах после имени или наименования управляющего.

Весь перечень и характер действий доверительного управляющего не может быть определен ни в законе, ни в договоре, поскольку они обусловлены особенностями объекта и предмета договора, а также иными обстоятельствами, в частности, профессиональными качествами доверительного управляющего, его опытом, степенью допускаемого им риска, сложившимися экономическими условиями в стране или регионе.

Согласие доверительного управляющего на возложение на него этих функций требуется во всех случаях, то есть с ним всегда должен быть заключен договор, хотя здесь и следует отметить, что в некоторых случаях такому договору должен предшествовать властный акт (назначение опекуна, ликвидационной комиссии и т. п.). Обозначенный в таком акте орган должен найти управляющего и обеспечить заключение с ним договора. При этом договор в ряде случаев заключает не собственник имущества, а другое лицо (например, орган опеки и попечительства — при неизвестном отсутствии).

Управляющий осуществляет деятельность не в своих интересах, а в интересах собственника, причем последний может предусматривать предоставление управляющим выгод как ему лично, так и третьему лицу — выгодоприобретателю. В последнем случае будет иметь место договор в пользу третьего лица.

Лицо, осуществляющее деятельность по управлению имуществом и обеспечивающее выгоды собственнику, приобретает за это право на вознаграждение и компенсацию понесенных расходов.

Итак, доверительное управление имуществом — осуществление юридических и фактических действий доверительного управляющего от своего имени в отношении переданного ему имущества собственником (учредителем управления) в интересах последнего или указанного им третьего лица (выгодоприобретателя).

2. Передавая имущество в доверительное управление, собственник не передает управляющему правомочия по владению, пользованию

и распоряжению этим имуществом (они по-прежнему остаются у собственника), а лишь наделяет доверительного управляющего правом от своего имени осуществлять эти правомочия.

Вместе с тем, сам собственник, пока действует договор доверительного управления имуществом, не может осуществлять принадлежащие ему правомочия по владению, пользованию или распоряжению переданным в доверительное управление имуществом.

Предметом договора доверительного управления является, в частности, совершение управляющим любых юридических и фактических действий в интересах выгодоприобретателя.

Вместе с тем, законом или договором могут быть предусмотрены ограничения в отношении отдельных действий по доверительно-му управлению имуществом (например, действия по безвозмездному отчуждению находящегося в управлении имущества).

3. Управляющий чужим имуществом всегда совершает необходимые действия от своего имени, однако, он должен указать, что действует именно в этом качестве. Это достигается путем информирования третьих лиц в устных сделках или пометок «Д. У.» (доверительный управляющий), проставляемых после имени или наименования доверительного управляющего в письменных сделках и документах. Только при соблюдении этого условия управляющий становится стороной совершенных им сделок, а долги по вытекающим из них обязательствам погашаются им прежде всего за счет переданного в управление имущества.

При отсутствии указанной выше информации считается, что управляющий заключил сделку в личных целях и отвечать по ней перед контрагентами он будет личным имуществом, а не имуществом, переданным ему в управление.

Статья 850. Основания возникновения (учреждения) доверительного управления имуществом

Доверительное управление имуществом возникает (учреждается) на основании:

договора доверительного управления имуществом, заключаемого учредителем с доверительным управляющим;

**завещания, в котором назначен исполнитель завещания (доверительный управляющий);
решения суда;
решения органа опеки и попечительства об установлении опеки над имуществом подопечного;
иных юридических фактов в случаях, предусмотренных законом.**

1. Как правило, договор доверительного управления имуществом — это свободный договор, заключенный исключительно по усмотрению сторон.

Вместе с тем, отношения доверительного управления имуществом могут возникать не только на основании договора, но и в других, прямо предусмотренных законом случаях (части 3–6 статьи 850 ГК РУз). В таком случае этот договор приобретает обязательный характер. Но, необходимо отметить, что наличие согласия доверительного управляющего на заключение договора всегда обязательно.

2. В соответствии со статьей 1131 ГК РУз завещатель, с целью правильного исполнения завещания и обеспечения перехода наследства к наследникам, может назначить исполнителя завещания. Исполнителем завещания может быть только дееспособное физическое лицо. Согласие этого лица быть исполнителем завещания должно быть выражено им либо в его собственноручной надписи на самом завещании, либо в заявлении, приложенном к завещанию.

Исполнитель завещания осуществляет свои функции в течение срока, разумно необходимого для освобождения наследства от долгов, взыскания причитавшихся наследодателю сумм и вступления всех наследников во владение наследством. В любом случае, указанный срок не может быть более одного года со дня открытия наследства.

Исполнитель завещания имеет право на возмещение за счет наследства необходимых расходов по управлению наследством и исполнению завещания. В завещании может быть предусмотрена выплата исполнителю завещания за счет наследства вознаграждения.

По исполнении завещания исполнитель завещания обязан представить наследникам по их требованию отчет.

3. Заключение договора доверительного управления имуществом становится обязательным, например, для органа опеки и попечительства, если вступило в силу решение суда, предусматривающее необходимость постоянного управления имуществом гражданина, признанного безвестно отсутствующим.

4. В качестве примера иных юридических фактов, предусмотренных законом, мы можем привести действия конкурсного управляющего по реализации имущества собственника при банкротстве

Статья 851. Объект доверительного управления имуществом

Объектами доверительного управления могут быть предприятия и другие имущественные комплексы, отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, ценные бумаги, исключительные права и другое имущество.

Не могут быть самостоятельным объектом доверительного управления деньги, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении, не может быть передано в доверительное управление. Передача в доверительное управление имущества, находившегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении, возможна только после ликвидации юридического лица, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого имущество находилось, либо прекращения права хозяйственного ведения или оперативного управления имуществом и поступления его во владение собственника по иным предусмотренным законом основаниям.

1. Объект — это то имущество, по поводу которого субъекты права вступают в правоотношения и осуществляют свои субъективные права и обязанности. Предметом договора доверительного управления имуществом являются действия учредителя управления по передаче имущества доверительному управляющему; совершение в отношении этого имущества любых юридических и фактических действий

доверительного управляющего в интересах выгодоприобретателя. В статье 81 ГК РУз закреплено, что к объектам гражданских прав относятся вещи, в том числе деньги и ценные бумаги, другие предметы, имущество, включая имущественные права, работы и услуги, изобретения, промышленные образцы, произведения науки, литературы, искусства и иные результаты интеллектуальной деятельности, а также личные неимущественные права и другие материальные и нематериальные блага.

В соответствии с этим, объектами доверительного управления могут по праву быть предприятия и другие имущественные комплексы, отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, ценные бумаги, исключительные права и другое имущество (статья 851 ГК РУз).

2. Предполагается, что деньги как разновидность движимых вещей сами по себе (не в составе имущественного комплекса) не могут становиться объектом доверительного управления имуществом, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом. Так, в соответствии со статьей 4 Закона Республики Узбекистан от 25.04.1996 г. № 216-I «О банках и банковской деятельности»¹ банки могут осуществлять операции по управлению денежными средствами по договору с собственником или распорядителем средств. Разрешая передачу денежных средств в управление по договору в случаях, предусмотренных законом, ГК предполагает распространение и на эти отношения норм ГК о данном договоре.

3. Имущество, передаваемое в управление, должно принадлежать учредителю на праве собственности. Носители других вещных прав, таких как право хозяйственного ведения и право оперативного управления, не могут быть учредителями доверительного управления. Право оперативного управления и право хозяйственного ведения уже предполагают осуществление его носителями правомочий собственника. Эти правомочия не могут быть вторичными, осуществляемыми во втором звене.

Вместе с тем здесь также предусмотрены исключения. Так, частью 5 статьи 852 ГК РУз разрешается предприятию, которому имущество

1 Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1996, № 5–6, статья 54.

принадлежит на праве хозяйственного ведения, быть учредителем доверительного управления. Здесь необходимо соблюдение условия — получить разрешение собственника.

Статья 852. Субъекты доверительного управления имуществом

Учредителем доверительного управления имуществом является: собственник имущества;

лицо, которому принадлежит право пожизненного наследуемого владения земельным участком;

уполномоченный на то государственный орган — в отношении имущества, находящегося в государственной собственности;

предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, — с разрешения собственника;

в случаях, предусмотренных законом, — нотариус, орган опеки и попечительства, суд или иной уполномоченный орган.

Доверительным управляющим может быть:

гражданин;

юридическое лицо.

Имущество не подлежит передаче в доверительное управление государственному органу.

Назначение доверительного управляющего может быть произведено только с его согласия.

Выгодоприобретателем может быть любое лицо, за исключением доверительного управляющего.

В правоотношении по доверительному управлению имуществом участвуют три субъекта: учредитель управления (учредитель), доверительный управляющий (управляющий) и выгодоприобретатель (третье лицо). Вместе с тем, сторонами договора или контрагентами являются лишь учредитель управления и доверительный управляющий.

Учредителем управления именуется сторона, передающая имущество, а доверительным управляющим — сторона, получающая его.

Лицо, в интересах которого по указанию учредителя управления осуществляется доверительное управление, именуется выгодоприобретателем.

Необходимо иметь в виду, что по общему правилу только собственник имущества может быть учредителем управления.

1. Учредителем управления является: собственник имущества; лицо, которому принадлежит право пожизненного наследуемого владения земельным участком; уполномоченный на то государственный орган — в отношении имущества, находящегося в государственной собственности; предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, — с разрешения собственника; в случаях, предусмотренных законом, — нотариус, орган опеки и попечительства, суд или иной уполномоченный орган.

2. Управляющий в доверительном управлении, осуществляет управление имуществом. В отличие от учредителя в роли доверительного управляющего могут выступать только субъекты предпринимательства — коммерческие организации и индивидуальные предприниматели. Это обусловлено самой сутью передачи имущества в доверительное управление: желанием собственника имущества передать его в руки профессионалов, кем и являются вышеуказанные субъекты предпринимательства. Но здесь также существуют определенные исключения. Во-первых, доверительным управляющим не может быть такая коммерческая организация, как унитарное предприятие, так как оно обладает специальной правоспособностью, которая не предусматривает возможности осуществлять доверительное управление имуществом. Кроме того, запрет для унитарного предприятия выступать в роли доверительного управляющего позволит избежать скрытой передачи государственного имущества в «доверительное» управление кому-либо из должностных лиц унитарного предприятия. Во-вторых, при характеристике этой стороны договора также необходимо выделить так называемое исполнительное доверительное управление. При его осуществлении в качестве доверительного управляющего могут выступать не только коммерческие граждане и индивидуальные предприниматели, но и граждане, не являющиеся предпринимателями, и некоммерческие организации (например,

фонд), за исключением учреждения. Главным образом это доверительное управление учреждается не для приумножения имущества собственника, а для его сохранения или распределения, то есть для некоммерческих целей. В этих случаях важны не столько профессиональные качества управляющего, сколько то доверие, которое испытывает к нему учредитель управления.

Доверительным управляющим может быть гражданин и (или) юридическое лицо.

Имущество не подлежит передаче в доверительное управление государственному органу.

Назначение доверительного управляющего может быть произведено только с его согласия.

3. Особое положение в правоотношении по доверительному управлению имуществом занимает выгодоприобретатель. Как уже отмечалось выше, выгодоприобретатель не является стороной договора доверительного управления имуществом — его позиция соответствует статусу третьего лица в обязательстве.

Выгодоприобретатель в договоре доверительного управления имуществом является тем лицом, в пользу и в интересах которого осуществляется доверительное управление. Законодатель не предъявляет каких-либо особых требований к фигуре выгодоприобретателя. Им может быть назначено любое лицо: как индивидуальные предприниматели, так и граждане, не являющиеся предпринимателями; коммерческие и некоммерческие организации и т. д. Единственным исключением является сам доверительный управляющий, который в любой ситуации не может быть выгодоприобретателем по тому договору, в котором он участвует в качестве доверительного управляющего — в этом случае договор доверительного управления имуществом утрачивает всякий смысл.

Статья 853. Существенные условия договора доверительного управления имуществом

Договор доверительного управления имуществом должен предусматривать:

перечень имущества, передаваемого в доверительное управление по договору;

указание о выгодоприобретателе;

сроки представления отчетов доверительным управляющим;

лицо, получающее имущество в случае прекращения доверительного управления;

размер и форму вознаграждения доверительного управляющего, если выплата вознаграждения предусмотрена договором.

При отсутствии условий, предусмотренных частью первой настоящей статьи, договор считается незаключенным.

Договор доверительного управления имуществом заключается на срок, не превышающий пяти лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

Для отдельных видов имущества, передаваемых в доверительное управление, законом могут быть установлены иные предельные сроки действия договора.

1. Содержание договора доверительного управления имуществом составляет совокупность его существенных условий, которые стороны обязаны включить в договор.

К их числу относится, прежде всего, условие о составе имущества, передаваемого в доверительное управление — это могут быть только индивидуально-определенные вещи и права или комплексы имущественных прав. Кроме того, все имущество, передаваемое в доверительное управление, должно быть обособлено от другого имущества собственника и доверительного управляющего и отражается у последнего на отдельном балансе с ведением самостоятельного учета.

Следующим существенным условием этого договора является наименование юридического лица или имя гражданина, в интересах которых осуществляется управление имуществом (учредителя управления или выгодоприобретателя). Это обуславливается самой сутью договора доверительного управления тем, что управляющий осуществ-

вляет доверительное управление не в своих интересах, а в интересах другого лица.

Также существенными условиями данного договора являются сроки представления отчетов доверительным управляющим; указание лица, получающего имущество в случае прекращения доверительного управления; размер и форму вознаграждения доверительного управляющего, если выплата вознаграждения предусмотрена договором.

При отсутствии одного из вышеперечисленных условий договор считается незаключенным.

2. Законом предписаны сроки действия договора доверительного управления имуществом — он заключается на срок, не превышающий пяти лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

3. Для отдельных видов имущества, передаваемых в доверительное управление, законом могут быть установлены иные предельные сроки действия договора. Например, в соответствии со статьей 1131 ГК РУз исполнитель завещания осуществляет свои функции в течение срока, разумно необходимого для освобождения наследства от долгов, взыскания причитавшихся наследодателю сумм и вступления всех наследников во владение наследством. В любом случае, указанный срок не может быть более одного года со дня открытия наследства.

Статья 854. Форма договора доверительного управления имуществом

Договор доверительного управления имуществом заключается в письменной форме.

Договор доверительного управления недвижимым имуществом заключается в форме и порядке, предусмотренных для договора об отчуждении недвижимого имущества. Передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество.

Несоблюдение формы договора доверительного управления имуществом или требования о регистрации передачи недвижимого имущества в доверительное управление влечет его недействительность.

1. Договор доверительного управления имуществом должен быть заключен в письменной форме. При этом договор может быть заключен как путем составления одного документа, подписанного сторонами, так и путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телефонной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору. Поскольку этот договор относится к числу реальных договоров, для его заключения необходимо не только письменное оформление соглашения сторон, но и передача имущества в доверительное управление.

2. Повышенные требования предъявляются к форме договора доверительного управления недвижимым имуществом. Закон требует совершить все те действия по оформлению договора, которые предусмотрены для отчуждения недвижимого имущества (купли-продажи и т. д.), то есть приложить к нему соответствующие документы, например, передаточный акт, акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, акт независимого оценщика, если таковой требуется, заключение независимого аудитора о составе и стоимости имущества и т. д. Перечень документов зависит от вида недвижимости имущества (жилой дом, предприятие, земельный участок и т. д.) и требований правового акта или сторон договора. Другой особенностью оформления доверительного управления недвижимостью является требование закона о государственной регистрации передачи недвижимого имущества в доверительное управление. Государственная регистрация должна осуществляться в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество.

3. Несоблюдение как формы договора доверительного управления имуществом, так и требования о регистрации передачи недвижимого имущества в доверительное управление влечет за собой недействительность договора.

Статья 855. Обособление имущества, находящегося в доверительном управлении

Имущество, переданное в доверительное управление, обособляется от другого имущества учредителя управления, а также от имущества доверительного управляющего. Это имущество отражается у доверительного управляющего на отдельном балансе и по нему ведется самостоятельный учет. Для расчетов по деятельности, связанной с доверительным управлением, открывается отдельный банковский счет.

Обращение взыскания по долгам учредителя управления на имущество, переданное им в доверительное управление, не допускается, за исключением несостоятельности (банкротства) этого лица. При банкротстве учредителя управления доверительное управление этим имуществом прекращается и оно включается в конкурсную массу.

1. Как было отмечено, в соответствии со статьей 851 ГК РУз объектами доверительного управления могут быть предприятия и другие имущественные комплексы, отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, ценные бумаги, исключительные права и другое имущество. Это и другое имущество (движимые вещи) может стать объектом рассматриваемого договора лишь при возможности его обособления и учета на отдельном балансе или отдельном банковском счете. Необходимость такого обособления вызывается самой природой отношений доверительного управления, не допускающей возможности смешения находящегося в управлении имущества с другим имуществом учредителя и с личным имуществом управляющего. Это, в свою очередь, исключает передачу в доверительное управление, например, только обычных движимых вещей потребительского назначения, так как обособить их в юридическом смысле (путем открытия отдельного баланса) невозможно. Другое дело — жилой дом или имущественный комплекс, в состав которого могут входить и движимые вещи и который вполне может быть объектом доверительного управления.

2. На находящееся в доверительном управлении имущество собственника не может быть обращено взыскание по долгам учредителя управления. Исключение составляет его несостоятельность (банкротство). В таком случае доверительное управление этим имуществом прекращается и оно включается в конкурсную массу. Данное правило призвано гарантировать неприкосновенность материальной основы доверительного управления.

Статья 856. Доверительное управление имуществом, обремененным правами третьих лиц

Доверительный управляющий должен быть до заключения договора поставлен в известность о том, что передаваемое ему в управление имущество обременено правами третьих лиц. При нарушении этого условия доверительный управляющий вправе потребовать признания договора недействительным с возмещением реального ущерба и выплаты соразмерного вознаграждения.

Если переданное в доверительное управление имущество было обременено правами третьих лиц после заключения договора, а доверительный управляющий не был уведомлен об этом в десятидневный срок, он имеет право требовать расторжения договора доверительного управления имуществом с возмещением ему реального ущерба и выплаты соразмерного вознаграждения.

1. На практике не исключаются случаи передачи в доверительное управление имущества, находящееся, например, в залоге. Законом это не возбраняется. Но данное обстоятельство имеет и свои особенности — по смыслу комментируемой статьи залогодержатель имеет право обратиться взыскание на имущество, переданное в доверительное управление, что влияет, в конечном итоге, на стабильность указанных отношений. В такой ситуации собственник — учредитель управления — в обязательном порядке должен предупредить доверительного управляющего о том, что он передает ему не просто имущество, а имущество обремененное правами третьих лиц. При несоблюдении этого условия, и в случае, если доверительный управляющий не знал

и не должен был знать о заложенном имуществе, он вправе потребовать признания договора недействительным с возмещением реального ущерба и выплаты соразмерного (обычно годового) вознаграждения.

2. Собственник имущества — учредитель управления также может заложить имущество, переданное доверительному управляющему и во время действия договора доверительного управления имуществом. Идеальным вариантом было бы производить эти действия по согласованию с доверительным управляющим. Закон же предписывает учредителя управления уведомить доверительного управляющего в десятидневный срок после заключения договора залога. Если этого не будет сделано, последний имеет право требовать расторжения договора доверительного управления имуществом с возмещением ему реального ущерба и выплаты соразмерного вознаграждения.

Статья 857. Права и обязанности доверительного управляющего

Доверительный управляющий осуществляет в пределах, предусмотренных законом и договором доверительного управления имуществом, правомочия собственника в отношении имущества, переданного в доверительное управление.

Права, приобретенные доверительным управляющим в результате совершения действий по управлению имуществом, включаются в состав такого имущества. Обязанности, возникшие в результате совершения таких действий доверительного управляющего, исполняются за счет этого имущества.

Отчуждение и залог переданного в управление недвижимого имущества доверительный управляющий вправе совершать только в случаях, когда это предусмотрено договором доверительного управления имуществом.

Для защиты прав на имущество, находящееся в доверительном управлении, доверительный управляющий вправе требовать всякого устранения нарушения его прав (статьи 228, 229, 231, 232 настоящего Кодекса).

Доверительный управляющий представляет учредителю управления и выгодоприобретателю отчет о своей деятельности в сроки

и в порядке, установленные договором доверительного управления имуществом.

1. Правом и одновременно обязанностью доверительного управляющего перед учредителем управления является надлежащее управление вверенным ему имуществом, что предполагает личное совершение разумных и добросовестных действий по управлению имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица в пределах, установленных законом и договором.

Об этом уже было отмечено, что передавая имущество в доверительное управление, собственник не передает управляющему правомочия по владению, пользованию и распоряжению этим имуществом (они по-прежнему остаются у собственника), а лишь наделяет доверительного управляющего правом от своего имени осуществлять эти правомочия. Вместе с тем, сам собственник, пока действует договор доверительного управления имуществом, не может осуществлять принадлежащие ему правомочия по владению, пользованию или распоряжению переданным в доверительное управление имуществом.

2. Так как доверительный управляющий осуществляет доверительное управление обособленным имуществом собственника учредителя, приобретенные им в результате таких действий права включаются в состав такого имущества, а обязанности исполняются за его счет.

3. Правомочие распоряжения, включая отчуждение и залог, доверительный управляющий может реализовывать только в случаях, когда это предусмотрено договором доверительного управления имуществом.

4. Так как доверительный управляющий является титульным владельцем имущества учредителя, то он вправе применить для защиты такого имущества иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статьи 228, 229 ГК РУз) и об устранении препятствий в их использовании (статья 231 ГК РУз). Здесь же закреплено право предъявления иска доверительного управляющего к собственнику в период действия договора в порядке, закрепленном статьей 232 ГК РУз.

5. Обязанностью доверительного управляющего является представление как учредителю, так и третьему лицу — выгодоприобретателю

отчетов о своей деятельности. Сроки и порядок устанавливаются договором доверительного управления имуществом. Принятие отчетов без возражений свидетельствует о надлежащем исполнении управляющим своих обязанностей по договору. Это также имеет существенное значение для выплаты управляющему установленного договором вознаграждения и возмещения необходимых расходов.

Статья 858. Передача доверительного управления имуществом

Доверительный управляющий осуществляет управление имуществом лично, кроме случаев, предусмотренных частями второй и третьей настоящей статьи.

Доверительный управляющий может поручить другому лицу совершать от имени доверительного управляющего действия, необходимые для управления имуществом, если он уполномочен на это договором доверительного управления имуществом либо получил на это согласие учредителя в письменной форме, либо вынужден к этому в силу обстоятельств для обеспечения интересов учредителя управления или выгодоприобретателя и не имеет при этом возможности получить указания учредителя управления в разумный срок.

Доверительный управляющий отвечает за действия избранного им поверенного как за свои собственные.

1. В соответствии с данной нормой предполагается, что доверительный управляющий лично осуществляет как юридические, так и фактические действия по управлению имуществом учредителя. Хотя сам договор доверительного управления не относится к числу лично-доверительных сделок, обязанности управляющего здесь носят личный характер.

2. Комментируемая норма устанавливает исключительные случаи, когда управляющий может возложить исполнение договора на третье лицо. Это могут быть случаи, когда допускается возможность передоверия, т. е. доверительный управляющий вынужден к этому в силу обстоятельств для обеспечения интересов учредителя управления или

выгодоприобретателя и не имеет при этом возможности получить указания учредителя управления в разумный срок (см. также статью 140 ГК РУз). Также управляющий может возложить исполнение договора на третье лицо в случаях, прямо предусмотренных договором доверительного управления имуществом либо получения согласия учредителя в письменной форме.

3. При этом доверительный управляющий отвечает за действия избранного им поверенного как за свои собственные.

Статья 859. Ответственность доверительного управляющего

Доверительный управляющий, не проявивший при доверительном управлении имуществом должной заботливости об интересах выгодоприобретателя или учредителя управления, возмещает выгодоприобретателю упущенную выгоду за время доверительного управления имуществом, а учредителю управления — убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, а также упущенную выгоду.

Доверительный управляющий несет ответственность за причиненные убытки, если не докажет, что эти убытки произошли вследствие непреодолимой силы либо действий выгодоприобретателя или учредителя управления.

Обязательства по сделке, совершенной доверительным управляющим с превышением предоставленных ему полномочий или с нарушением установленных для него ограничений, несет доверительный управляющий лично. Если участвующие в сделке третьи лица не знали и не должны были знать о превышении полномочий или об установленных ограничениях, возникшие обязательства подлежат исполнению в порядке, установленном частью четвертой настоящей статьи. Учредитель управления может в этом случае потребовать от доверительного управляющего возмещения понесенных им убытков.

Долги по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением имуществом, погашаются за счет этого имущества. В случае недостаточности этого имущества взыскание может быть

обращено на имущество доверительного управляющего, а при недостаточности и его имущества — на имущество учредителя управления, не переданное в доверительное управление.

Договор доверительного управления имуществом может предусматривать предоставление доверительным управляющим залога в обеспечение возмещения убытков, которые могут быть причинены учредителю управления или выгодоприобретателю ненадлежащим исполнением договора доверительного управления.

1. Нарушение доверительным управляющим своих обязательств выражается в совершении им действий без проявления должной заботливости об интересах учредителя управления и выгодоприобретателя и влечет ответственность согласно положениям статьи 333 ГК РУз: по общему правилу — на началах вины, а для управляющего имуществом при осуществлении предпринимательской деятельности — независимо от вины.

Указанная норма предусматривает, что если доверительный управляющий не проявил при доверительном управлении должной заботливости об интересах выгодоприобретателя или учредителя управления, нарушает их интересы, ненадлежащим образом исполняет свою обязанность по доверительному управлению вверенным ему имуществом, он несет перед учредителем управления и выгодоприобретателем ответственность в форме возмещения убытков.

Ответственность доверительного управляющего перед выгодоприобретателем ограничивается упущенной выгодой за время доверительного управления имуществом, так как выгодоприобретатель, не являясь собственником переданного в доверительного управление имущества, может понести убытки только в части не полученной им выгоды. Учредитель же управления, вверивший свое имущество доверительному управляющему, может понести убытки и в виде реального ущерба. Поэтому учредителю управления возмещаются убытки, причиненные утратой или повреждением его имущества, с учетом его естественного износа.

В случае, когда доверительное управление имуществом учреждается в пользу самого учредителя управления, ему возмещается не только реальный ущерб, но и упущенная выгода.

2. Ответственность доверительного управляющего являющегося предпринимателем, основывается на началах риска. Он несет ответственность за причиненные убытки, если не докажет, что эти убытки произошли вследствие непреодолимой силы либо действий выгодоприобретателя или учредителя управления. Нельзя не отметить здесь некоторую противоречивость. С одной стороны, речь идет об ответственности доверительного управляющего за отсутствие должной заботливости об интересах выгодоприобретателя или учредителя управления, то есть о виновной ответственности. С другой, имеется норма, согласно которой доверительный управляющий освобождается от ответственности только при наличии обстоятельств непреодолимой силы либо соответствующих действий выгодоприобретателя или учредителя управления, то есть об ответственности без вины. Таким образом, ответственность доверительного управляющего перед учредителем управления и выгодоприобретателем является повышенной, поскольку она простирается до пределов непреодолимой силы, что означает, что управляющий отвечает за убытки, как возникшие по его вине, так и в силу случая. Например, если убытки имуществу причинены по вине транспортного предприятия, осуществляющего транспортировку имущества, находящегося в доверительном управлении; по вине хранителя имущества или депозитария, осуществляющего хранение сертификатов ценных бумаг и т. п.

Таким образом, закон исходит из того, что доверительный управляющий имеет статус профессионального предпринимателя, и в связи с этим на него распространяется общее правило о повышенной ответственности предпринимателя. Для того, чтобы освободиться от ответственности, доверительному управляющему необходимо доказать, что убытки возникли по вине учредителя или выгодоприобретателя, либо в результате воздействия непреодолимой силы. Например, причиной утраты или повреждения имущества могут быть неправильные указания учредителя об условиях хранения и эксплуатации имущества, передача имущества в поврежденном состоянии, что привело к его гибели (утрате), и т. п.

Примером обстоятельств непреодолимой силы, ставших причиной убытков для собственника имущества, находящегося в доверительном

управлении, могут быть природные стихийные явления и некоторые обстоятельства общественной жизни, в том числе запретительные акты государственных органов (запрет осуществления операций с отдельными видами ценных бумаг, запрет осуществления коммерческих операций с отдельными странами в силу международных санкций и т. д.).

3. В случае, если обязательства по сделке совершены доверительным управляющим с превышением предоставленных ему полномочий или с нарушением установленных для него ограничений, то они в этой части считаются недействительными и договор может быть признан исполненным ненадлежащим образом. Ответственность за это несет лично доверительный управляющий. При этом, если участвующие в сделке третьи лица, не знали и не должны были знать о превышении полномочий или об установленных ограничениях, возникшие обязательства подлежат исполнению в полном объеме, при необходимости, также и учредителем управления, в порядке, установленном частью 4 статьи 859 ГК РУз, но последний в этом случае имеет право требовать от доверительного управляющего возмещения понесенных им убытков.

4. В данной части предусматривается гарантия исполнения обязательства доверительным управляющим перед контрагентами, возникшими по договору доверительного управления имуществом. Также предусмотрена последовательность (по мере необходимости) этого исполнения — долги по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением имуществом, погашаются, прежде всего, за счет этого имущества. Затем, в случае недостаточности этого имущества, взыскание может быть обращено на имущество доверительного управляющего, а при недостаточности и его имущества — на имущество учредителя управления, не переданное в доверительное управление.

Здесь предполагается, что условия по договору доверительного управления имуществом будут выполнены квалифицированным, профессиональным доверительным управляющим, при этом также подразумевается, что он не доведет дело до убытков. Если условия договора не выполнены надлежащим образом и если такие действия привели к убыткам, должна наступить ответственность доверительного управляющего по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 859 ГК РУз (см. также комментарий к данной части).

5. В целях дополнительной защиты своих интересов, учредитель управления может потребовать предоставления залога в обеспечение возмещения убытков, которые могут быть причинены ему или выгодоприобретателю ненадлежащим исполнением договора доверительного управления.

Статья 860. Вознаграждение доверительному управляющему

Доверительный управляющий имеет право на вознаграждение, предусмотренное договором доверительного управления имуществом, а также на возмещение необходимых расходов, произведенных им при доверительном управлении имуществом, за счет имущества, переданного в управление, или доходов от использования этого имущества.

Как вознаграждение управляющему, так и возмещение произведенных им необходимых расходов может производиться только за счет имущества, переданного в управление, или доходов от использования переданного в управление имущества. Это правило призвано стимулировать эффективность и доходность управления.

Статья 861. Прекращение договора доверительного управления имуществом

Договор доверительного управления имуществом прекращается: заявлением одной из сторон о прекращении договора в связи с истечением срока договора;

смертью гражданина, являющегося выгодоприобретателем, ликвидацией юридического лица-выгодоприобретателя, если договором не предусмотрено иное;

смертью гражданина, являющегося доверительным управляющим, признанием его недееспособным, ограничено дееспособным или безвестно отсутствующим, а также признанием индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом);

ликвидацией юридического лица — доверительного управляющего, признанием его несостоятельным (банкротом);

отказом выгодоприобретателя от получения выгод по договору, если договором не предусмотрено иное;

отказом доверительного управляющего или учредителя управления от осуществления управления в связи с невозможностью для доверительного управляющего лично осуществлять доверительное управление имуществом;

отказом учредителя управления от исполнения договора по иным причинам, чем та, которая указана в абзаце шестом настоящей части, при условии выплаты доверительному управляющему обусловленного договором вознаграждения;

расторжением договора по решению суда в случае ненадлежащего осуществления доверительным управляющим своих обязанностей;

по другим основаниям, предусмотренным законом или договором.

При прекращении договора доверительного управления имуществом, находящееся в доверительном управлении, передается учредителю управления, если договором не предусмотрено иное.

При прекращении договора доверительного управления имуществом по инициативе одной из сторон другая сторона должна быть поставлена в известность не менее чем за три месяца, если иной срок не установлен договором.

1. В комментарии части 3 статьи 853 ГК РУз мы уже отмечали, что в ней определены сроки действия договора доверительного управления имуществом — он заключается на срок, не превышающий пяти лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором. Если та или иная сторона договора считает, что пятилетний срок действия договора достаточен, она должна подать заявление о прекращении договора в связи с истечением срока договора.

Далее. Любой юридический факт, который делает очевидным невозможность дальнейшего участия в договоре одной из сторон, а также выгодоприобретателя, служат основанием для его прекращения. Это и смерть гражданина, являющегося выгодоприобретателем, ликвидация юридического лица-выгодоприобретателя (если договором

не предусмотрено иное); и смерть гражданина, являющегося доверительным управляющим, признание его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим; признание индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом); и ликвидация юридического лица — доверительного управляющего, признание его несостоятельным (банкротом).

Кроме того, в данной норме указываются три формы отказа от договора, которые ведут к его прекращению. К ним относятся: а) отказ выгодоприобретателя от получения выгод по договору, если договором не предусмотрено иное; б) отказ доверительного управляющего или учредителя управления от исполнения договора в связи с невозможностью для доверительного управляющего осуществлять свои обязанности лично. При этом последний не вправе требовать выплаты ему вознаграждения за весь срок. в) отказ учредителя управления от исполнения договора по иным обстоятельствам, чем невозможность исполнения договора доверительным управляющим лично. В этом случае управляющий вправе, при расторжении договора, потребовать выплаты всей суммы причитающегося ему вознаграждения.

Также в данной норме закреплено положение о том, что договор доверительного управления имуществом может быть прекращен и в случае расторжения договора по решению суда вследствие ненадлежащего осуществления доверительным управляющим своих обязанностей.

Договор доверительного управления имуществом может быть прекращен и по другим основаниям, предусмотренным законом или договором. Так, переход права собственности на имущество, находящееся в доверительном управлении, также влечет за собой прекращение доверительного управления на это имущество. Если передаваемыми ценностями имущество, входившее в доверительное управление, не исчерпывается, само доверительное управление не прекращается, просто некоторые объекты выходят из его состава. Если эти ценности составляют все имущество, входившее в доверительное управление, доверительное управление вообще прекращается.

2. При прекращении договора доверительного управления имуществом, находящегося в доверительном управлении, передается учредителю управления, если договором не предусмотрено иное.

3. При отказе одной стороны от договора доверительного управления имуществом другая сторона должна быть уведомлена об этом не позднее трех месяцев до момента его прекращения, но договором может быть предусмотрено иное. Данное правило не распространяется на отказ от договора выгодоприобретателя.

Таким образом, все основания прекращения отношений по доверительному управлению условно можно разделить на две группы. Одни из них прекращаются вследствие отказа одной из сторон договора. Такие отказы имеют свою определенную специфику, тем не менее, они соответствуют общим требованиям, которые предъявляются к отказам от исполнения договора. Другую группу оснований составляют юридические факты (события или действия), которые делают невозможным дальнейшее участие в договоре хотя бы одной из сторон.

СОДЕРЖАНИЕ

ПОДРАЗДЕЛ 3. ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ 5

ГЛАВА 29. КУПЛЯ-ПРОДАЖА 7

§ 1. Общие положения о купле-продаже 7

Статья 386. Договор купли-продажи 7

Статья 387. Условие договора о товаре 12

Статья 388. Обязанности продавца по передаче товара 13

Статья 389. Срок исполнения обязанности передать товар 14

Статья 390. Момент исполнения обязанности продавца
передать товар 16

Статья 391. Обязанность продавца по сохранению
проданного имущества 17

Статья 392. Переход риска случайной гибели или
случайного повреждения товара 18

Статья 393. Обязанность продавца передать товар
свободным от прав третьих лиц 19

Статья 394. Обязанности покупателя и продавца в случае
предъявления иска об изъятии товара 21

Статья 395. Ответственность продавца в случае изъятия
товара у покупателя 22

Статья 396. Последствия отказа продавца передать товар 22

Статья 397. Последствия неисполнения обязанности
передать принадлежности и документы, относящиеся к товару . . . 23

Статья 398. Количество товара 24

Статья 399. Последствия нарушения условия договора о количестве товара	25
Статья 400. Ассортимент товаров	27
Статья 401. Последствия нарушения условия договора об ассортименте товара	28
Статья 402. Качество товара	30
Статья 403. Гарантия качества товара	32
Статья 404. Исчисление гарантийного срока товара	34
Статья 405. Срок годности товара	35
Статья 406. Исчисление срока годности товара	36
Статья 407. Проверка качества товара	37
Статья 408. Последствия передачи товара ненадлежащего качества	39
Статья 409. Недостатки товара, за которые отвечает продавец	41
Статья 410. Сроки обнаружения недостатков в переданном товаре	41
Статья 411. Комплектность товара	44
Статья 412. Комплект товаров	45
Статья 413. Последствия передачи некомплектного товара	46
Статья 414. Тара и упаковка	47
Статья 415. Последствия передачи товара без тары и (или) упаковки либо в ненадлежащей таре и (или) упаковке	48
Статья 416. Извещение продавца о ненадлежащем исполнении договора купли-продажи	49
Статья 417. Обязанность покупателя принять товар	50
Статья 418. Цена товара	52
Статья 419. Оплата товара	53
Статья 420. Предварительная оплата товара	55
Статья 421. Оплата товара, проданного в кредит	57
Статья 422. Оплата товара в рассрочку	59
Статья 423. Страхование товара	60
Статья 424. Сохранение права собственности за продавцом	61
§ 2. Розничная купля-продажа	62
Статья 425. Договор розничной купли-продажи	62
Статья 426. Публичная оферта товара	63

Статья 427. Предоставление покупателю информации о товаре . . .	64
Статья 428. Продажа товара с условием о его принятии покупателем в определенный срок	66
Статья 429. Продажа товара по образцу	68
Статья 430. Продажа товара с использованием автомата	69
Статья 431. Продажа товара с условием о его доставке по- купателю	71
Статья 432. Цена и оплата товара	72
Статья 433. Обмен товара надлежащего качества	74
Статья 434. Права покупателя в случае продажи ему товара ненадлежащего качества	75
Статья 435. Возмещение разницы в цене при замене товара, уменьшении покупной цены и возврате товара ненадлежащего качества	77
Статья 436. Ответственность продавца и исполнение обязательства в натуре	79
§ 3. Поставка	80
Статья 437. Договор поставки	80
Статья 438. Срок действия договора поставки	82
Статья 439. Урегулирование разногласий при заключении договора поставки	84
Статья 440. Периоды поставки	86
Статья 441. Порядок поставки товаров	89
Статья 442. Доставка товаров	91
Статья 443. Восполнение недопоставки товаров	93
Статья 444. Отказ от принятия товаров, поставка которых просрочена	95
Статья 445. Ассортимент товаров при восполнении недопо- ставки	96
Статья 446. Принятие товаров покупателем	98
Статья 447. Ответственное хранение товара, не принятого покупателем	101
Статья 448. Выборка товаров	102
Статья 449. Расчеты за поставляемые товары	105

Статья 450. Возврат тары и упаковки	107
Статья 451. Последствия поставки товаров ненадлежащего качества.	108
Статья 452. Последствия поставки некомплектных товаров	111
Статья 453. Права покупателя в случае недопоставки товаров, невыполнения требований об устранении недостатков товаров или о доукомплектовании товаров	113
Статья 454. Неустойка за недопоставку товара	115
Статья 455. Односторонний отказ от исполнения договора поставки	117
Статья 456. Исчисление убытков при расторжении договора	119
§ 4. Государственный контракт на поставку товаров	122
Статья 457. Поставка товаров для государственных нужд	122
Статья 458. Государственный контракт на поставку товаров для государственных нужд	125
Статья 459. Основания заключения государственного контракта	127
Статья 460. Порядок заключения государственного контракта	129
Статья 461. Исполнение государственного контракта.	131
Статья 462. Заключение договора поставки товаров для государственных нужд	133
Статья 463. Отказ покупателя от заключения договора поставки товаров для государственных нужд	136
Статья 464. Возмещение убытков, причиненных в связи с выполнением или расторжением государственного контракта.	138
§ 5. Контрактация	139
Статья 465. Договор контрактации	139
Статья 466. Обязанности производителя сельскохозяйственной продукции	142
Статья 467. Обязанности заготовителя	143

§ 6. Энергоснабжение	146
Статья 468. Договор энергоснабжения	146
Статья 469. Заключение и продление договора энергоснаб- жения.	148
Статья 470. Количество энергии	150
Статья 471. Последствия нарушения условия договора энергоснабжения о количестве энергии	152
Статья 472. Качество энергии.	154
Статья 473. Обязанности абонента по содержанию и эксплуатации сетей, приборов и оборудования	156
Статья 474. Оплата энергии	157
Статья 475. Передача абонентом энергии другому лицу.	159
Статья 476. Изменение и расторжение договора энергоснаб- жения.	160
Статья 477. Ответственность по договору энергоснабжения	163
Статья 478. Применение правил договора энергоснабжения к иным отношениям по снабжению через присоединенную сеть	164
§ 7. Продажа недвижимости	165
Статья 479. Договор продажи недвижимости.	165
Статья 480. Форма договора продажи недвижимости.	167
Статья 481. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость	169
Статья 482. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости	172
Статья 483. Права на недвижимость при продаже земельного участка	175
Статья 484. Определение предмета в договоре продажи недвижимости	176
Статья 485. Цена в договоре продажи недвижимости.	178
Статья 486. Передача недвижимости.	180
Статья 487. Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества.	182
Статья 488. Особенности продажи жилых помещений.	184

§ 8. Продажа предприятия	186
Статья 489. Договор продажи предприятия	186
Статья 490. Форма и государственная регистрация договора продажи предприятия	188
Статья 491. Установление состава и оценка стоимости предприятия, подлежащего продаже.	190
Статья 492. Права кредиторов при продаже предприятия	191
Статья 493. Передача предприятия	193
Статья 494. Переход права собственности на предприятие	195
Статья 495. Последствия передачи и принятия предприятия с недостатками	196
Статья 496. Применение к договору продажи предприятия правил о последствиях недействительности сделок и об изменении или о расторжении договора.	200
 ГЛАВА 30. МЕНА	 202
Статья 497. Договор мены	202
Статья 498. Цены и расходы по договору мены	204
Статья 499. Встречное исполнение обязательства передать товар по договору мены	206
Статья 500. Переход права собственности на обмениваемые товары	207
Статья 501. Ответственность за изъятие товара, приобретенного по договору мены	209
 ГЛАВА 31. ДАРЕНИЕ	 211
Статья 502. Договор дарения	211
Статья 503. Отказ одаряемого принять дар	215
Статья 504. Форма договора дарения	216
Статья 505. Ограничения дарения	217
Статья 506. Отказ от исполнения договора дарения	220
Статья 507. Отмена дарения	221

Статья 508. Случаи, в которых отказ от исполнения договора дарения и отмена дарения невозможны	223
Статья 509. Последствия дарения имущества с недостатками.	223
Статья 510. Правопреемство при обещании дарения	224
Статья 511. Пожертвования.	225
ГЛАВА 32. РЕНТА	230
§ 1. Общие положения	230
Статья 512. Договор ренты	230
Статья 513. Форма договора ренты	231
Статья 514. Отчуждение имущества под выплату ренты	232
Статья 515. Обременение рентой недвижимого имущества	233
Статья 516. Обеспечение выплаты ренты	234
Статья 517. Ответственность за просрочку выплаты ренты.	236
§ 2. Постоянная рента	236
Статья 518. Получатель постоянной ренты.	236
Статья 519. Форма и размер постоянной ренты	237
Статья 520. Сроки выплаты постоянной ренты	239
Статья 521. Право плательщика на выкуп постоянной ренты	239
Статья 522. Выкуп постоянной ренты по требованию получателя ренты	240
Статья 523. Выкупная цена постоянной ренты	242
Статья 524. Риск случайной гибели или случайной порчи имущества, переданного под выплату постоянной ренты	243
§ 3. Пожизненная рента	244
Статья 525. Получатели пожизненной ренты	244
Статья 526. Размер пожизненной ренты	246
Статья 527. Сроки выплаты пожизненной ренты.	246
Статья 528. Расторжение договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты	247
Статья 529. Риск случайной гибели или случайной порчи имущества, переданного под выплату ренты.	248

**ГЛАВА 33. ОТЧУЖДЕНИЕ ЖИЛОГО ДОМА
(КВАРТИРЫ) С УСЛОВИЕМ ПОЖИЗНЕННОГО
СОДЕРЖАНИЯ 250**

Статья 530. Договор отчуждения жилого дома (квартиры)
с условием пожизненного содержания 250

Статья 531. Форма и условия договора отчуждения жилого
дома (квартиры) с условием пожизненного содержания 251

Статья 532. Права и обязанности сторон 253

Статья 533. Изменение или расторжение договора
отчуждения жилого дома (квартиры) с условием
пожизненного содержания 254

Статья 534. Переход обязанностей по договору отчуждения
жилого дома (квартиры) с условием пожизненного
содержания к наследникам 257

ГЛАВА 34. ИМУЩЕСТВЕННЫЙ НАЕМ (АРЕНДА) 259

§ 1. Общие положения 259

Статья 535. Договор имущественного найма 259

Статья 536. Право собственности нанимателя
на продукцию, плоды и доходы от нанятого имущества 260

Статья 537. Объекты имущественного найма 260

Статья 538. Наймодатель 261

Статья 539. Форма договора имущественного найма 263

Статья 540. Срок договора имущественного найма 265

Статья 541. Предоставление имущества нанимателю 266

Статья 542. Ответственность наймодателя за недостатки
сданного в наем имущества 268

Статья 543. Права третьих лиц на сдаваемое в наем имущество . . 271

Статья 544. Плата за пользование имуществом 272

Статья 545. Пользование нанятым имуществом 276

Статья 546. Распоряжение нанятым имуществом 277

Статья 547. Обязанности наймодателя по содержанию
нанятого имущества 279

Статья 548. Обязанности нанимателя по содержанию нанятого имущества	280
Статья 549. Сохранение договора имущественного найма в силе при изменении сторон	281
Статья 550. Прекращение договора поднайма при досрочном прекращении договора имущественного найма	283
Статья 551. Досрочное расторжение договора имущественного найма по требованию наймодателя	284
Статья 552. Досрочное расторжение договора имущественного найма по требованию нанимателя	286
Статья 553. Преимущественное право нанимателя на заключение договора имущественного найма на новый срок	287
Статья 554. Возврат имущества наймодателю	290
Статья 555. Улучшение нанятого имущества	292
Статья 556. Выкуп нанятого имущества	294
Статья 557. Особенности отдельных видов имущественного найма и найма отдельных видов имущества	295
§ 2. Прокат	296
Статья 558. Договор проката	296
Статья 559. Срок договора проката	297
Статья 560. Предоставление имущества нанимателю	298
Статья 561. Устранение недостатков сданного в наем имущества	299
Статья 562. Плата за пользование имуществом по договору проката	300
Статья 563. Пользование нанятым имуществом	302
§ 3. Аренда транспортных средств	303
Статья 564. Договор аренды транспортного средства	303
Статья 565. Форма договора аренды транспортного средства	311
Статья 566. Обязанности арендодателя при аренде транспортного средства с предоставлением услуг по содержанию, управлению и технической эксплуатации	313

Статья 567. Обязанность арендатора по оплате расходов, связанных с коммерческой эксплуатацией транспортного средства	319
Статья 568. Обязанности арендатора при аренде транспортного средства без предоставления услуг по содержанию, управлению и технической эксплуатации	321
Статья 569. Договоры с третьими лицами об использовании транспортного средства	323
Статья 570. Ответственность за вред, причиненный транспортному средству	325
Статья 571. Ответственность за вред, причиненный транспортным средством	325
Статья 572. Особенности аренды отдельных видов транспортных средств	327
§ 4. Аренда зданий и сооружений	328
Статья 573. Договор аренды здания или сооружения	328
Статья 574. Форма и государственная регистрация договора аренды здания или сооружения	331
Статья 575. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения	339
Статья 576. Сохранение арендатором здания или сооружения права пользования земельным участком при его продаже	342
Статья 577. Размер арендной платы	343
Статья 578. Передача здания или сооружения	346
§ 5. Аренда предприятия	348
Статья 579. Договор аренды предприятия	348
Статья 580. Форма договора аренды предприятия	355
Статья 581. Передача арендованного предприятия	356
Статья 582. Обязанности арендатора по содержанию предприятия и оплате расходов по его эксплуатации	357
Статья 583. Пользование имуществом арендованного предприятия	358

Статья 584. Внесение арендатором улучшений в арендованное предприятие	362
Статья 585. Применение к договору аренды предприятия правил о последствиях недействительности сделок, об изменении и расторжении договора	363
Статья 586. Возврат арендованного предприятия	364
§ 6. Лизинг	365
Статья 587. Договор лизинга	365
Статья 588. Объект лизинга	372
Статья 589. Субъекты лизинга	375
Статья 590. Лизинговый платеж	376
Статья 591. Уведомление продавца о сдаче имущества в лизинг	377
Статья 592. Передача лизингополучателю предмета договора лизинга	378
Статья 593. Переход на лизингополучателя риска случайной гибели или случайной порчи имущества	380
Статья 594. Обязанности и ответственность лизингодателя	382
Статья 595. Права лизингополучателя	383
Статья 596. Сублизинг	385
Статья 597. Обязанности и ответственность лизингополучателя	386
Статья 598. Ответственность продавца	387
Статья 599. Сохранение силы договора лизинга при переходе объекта лизинга к другому собственнику	390
ГЛАВА 35. НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	391
Статья 600. Договор найма жилого помещения	391
Статья 601. Договор найма жилого помещения в коммунальном жилищном фонде целевого назначения	394
Статья 602. Объект договора найма жилого помещения	404
Статья 603. Форма договора найма жилого помещения	409
Статья 604. Сохранение договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение	412

Статья 605. Обязанности наймодателя жилого помещения	413
Статья 606. Наниматель и постоянно проживающие вместе с ним граждане.	414
Статья 607. Обязанности нанимателя жилого помещения	417
Статья 608. Включение новых членов семьи нанимателя в договор найма жилого помещения	418
Статья 609. Временные жильцы.	421
Статья 610. Ремонт сданного внаем жилого помещения	423
Статья 611. Плата за жилое помещение.	425
Статья 612. Срок в договоре найма жилого помещения	428
Статья 613. Поднаем жилого помещения	431
Статья 614. Замена нанимателя в договоре найма жилого помещения	435
Статья 615. Расторжение договора найма	436
Статья 616. Последствия расторжения договора найма жилого помещения	439

ГЛАВА 36. БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ 441

Статья 617. Понятие договора безвозмездного пользования	441
Статья 618. Ссудодатель	443
Статья 619. Предоставление вещи в безвозмездное пользование	444
Статья 620. Последствия непредоставления вещи в безвозмездное пользование	445
Статья 621. Ответственность за недостатки вещи, переданной в безвозмездное пользование	446
Статья 622. Права третьих лиц на вещь, передаваемую в безвозмездное пользование	447
Статья 623. Обязанности ссудополучателя по содержанию вещи	448
Статья 624. Риск случайной гибели или случайной порчи вещи.	448
Статья 625. Ответственность за вред, причиненный третьему лицу использованием вещи	449
Статья 626. Передача полученной в безвозмездное пользование вещи третьему лицу	450

Статья 627. Досрочное расторжение договора безвозмездного пользования	450
Статья 628. Отказ от договора безвозмездного пользования	452
Статья 629. Изменение сторон в договоре безвозмездного пользования	453
Статья 630. Прекращение договора безвозмездного пользования	454

ГЛАВА 37. ПОДРЯД 455

§ 1. Общие положения о подряде 455

Статья 631. Договор подряда	455
Статья 632. Работы, выполняемые по договору подряда	457
Статья 633. Риск случайной гибели или случайной порчи материалов	459
Статья 634. Генеральный подрядчик и субподрядчик.	460
Статья 635. Сроки выполнения работы.	462
Статья 636. Цена работы.	463
Статья 637. Экономия подрядчика.	469
Статья 638. Порядок оплаты работы	470
Статья 639. Право подрядчика на удержание	473
Статья 640. Выполнение работы с использованием материала заказчика	474
Статья 641. Ответственность подрядчика за несохранность предоставленного заказчиком имущества	476
Статья 642. Права заказчика во время выполнения работы подрядчиком.	478
Статья 643. Обстоятельства, о которых подрядчик обязан предупредить заказчика	480
Статья 644. Неисполнение заказчиком встречных обязанностей по договору подряда	482
Статья 645. Содействие заказчика	483
Статья 646. Приемка выполненных работ заказчиком	484
Статья 647. Качество работы	486
Статья 648. Гарантия качества работы	488
Статья 649. Порядок исчисления гарантийного срока	490

Статья 650. Ответственность подрядчика за ненадлежащее качество работы	491
Статья 651. Сроки обнаружения ненадлежащего качества результата работы	495
Статья 652. Давность по искам о ненадлежащем качестве работы	496
Статья 653. Обязанность подрядчика передать информацию заказчику	498
Статья 654. Конфиденциальность полученной сторонами информации	499
Статья 655. Возвращение заказчику материалов и оборудования	501
§ 2. Бытовой подряд	502
Статья 656. Договор бытового подряда	502
Статья 657. Гарантии прав заказчика	504
Статья 658. Предоставление заказчику информации о предлагаемой работе	505
Статья 659. Предупреждение заказчика об условиях использования выполненной работы	507
Статья 660. Выполнение работы из материала подрядчика	508
Статья 661. Выполнение работы из материала заказчика	509
Статья 662. Цена и оплата работы	510
Статья 663. Последствия обнаружения недостатков в выполненной работе	513
Статья 664. Последствия неявки заказчика за получением результата работы	515
Статья 665. Права заказчика в случае ненадлежащего выполнения или невыполнения работы по договору бытового подряда	516
§ 3. Строительный подряд	517
Статья 666. Договор строительного подряда	517
Статья 667. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта подряда	523

Статья 668. Ответственность за безопасность проводимых работ	524
Статья 669. Страхование объекта строительства.	526
Статья 670. Проектно-сметная документация	528
Статья 671. Внесение изменений в проектно-сметную документацию	535
Статья 672. Обеспечение строительства материалами и оборудованием	542
Статья 673. Оплата работ	544
Статья 674. Предоставление земельного участка для строительства.	548
Статья 675. Дополнительные обязанности заказчика в договоре строительного подряда	550
Статья 676. Контроль и надзор заказчика за выполнением работ по договору строительного подряда	552
Статья 677. Сотрудничество сторон в договоре строительного подряда	554
Статья 678. Обязанности подрядчика по охране окружающей среды и безопасности ведения строительных работ	555
Статья 679. Обязанности заказчика при консервации строительства.	558
Статья 680. Сдача и приемка работ	560
Статья 681. Ответственность подрядчика за качество работ	562
Статья 682. Гарантии качества в договоре строительного подряда	567
Статья 683. Устранение недостатков за счет заказчика.	569
Статья 684. Ипотека земельного участка	570
Статья 685. Правовое регулирование строительного подряда	571
§ 4. Подряд на проектные и изыскательские работы.	574
Статья 686. Договор подряда на проектные и изыскательские работы	574
Статья 687. Исходные данные для проектных и изыскательских работ	577

Статья 688. Обязанности заказчика	579
Статья 689. Обязанности подрядчика	581
Статья 690. Гарантии подрядчика	584
Статья 691. Ответственность подрядчика за недостатки документации и работ	585
Статья 692. Правовое регулирование подряда на проектные и изыскательские работы	587

§ 5. Подряд на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы 590

Статья 693. Договоры подряда на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы	590
Статья 694. Выполнение работ	594
Статья 695. Конфиденциальность сведений о договоре	596
Статья 696. Права сторон на результаты работ	598
Статья 697. Обязанности заказчика	600
Статья 698. Обязанности подрядчика	602
Статья 699. Последствия невозможности достижения результата в договоре на научно-исследовательские работы	605
Статья 700. Последствия невозможности достижения результата в договоре на опытно конструкторские и технологические работы	606
Статья 701. Ответственность подрядчика за нарушение договора	607
Статья 702. Правовое регулирование договоров подряда на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы	610

ГЛАВА 38. ВОЗМЕЗДНОЕ ОКАЗАНИЕ УСЛУГ 613

Статья 703. Договор возмездного оказания услуг	613
Статья 704. Исполнение договора возмездного оказания услуг	615

Статья 705. Оплата услуг	615
Статья 706. Ответственность исполнителя за нарушение договора возмездного оказания услуг	616
Статья 707. Расторжение договора возмездного оказания услуг	617
Статья 708. Правовое регулирование договора возмездного оказания услуг	618
ГЛАВА 39. ПЕРЕВОЗКА	619
Статья 709. Общие положения о перевозке	619
Статья 710. Договор перевозки пассажира	620
Статья 711. Договор перевозки груза	622
Статья 712. Договор чартера (фрахтования)	623
Статья 713. Прямое смешанное сообщение	624
Статья 714. Перевозка транспортом общего пользования	625
Статья 715. Провозная плата	626
Статья 716. Подача транспортных средств, погрузка (разгрузка) грузов	628
Статья 717. Срок доставки пассажира, багажа и груза	630
Статья 718. Ответственность по обязательствам, вытекающим из перевозки	630
Статья 719. Ответственность перевозчика за неподачу транспортных средств и отправителя за неиспользование поданных транспортных средств	631
Статья 720. Ответственность перевозчика за задержку отправления пассажира	633
Статья 721. Ответственность перевозчика за утрату, недостачу и повреждение (порчу) груза или багажа	634
Статья 722. Договоры об организации перевозок	637
Статья 723. Договоры между транспортными организациями	637
Статья 724. Претензии и иски по перевозкам грузов	638
Статья 725. Ответственность перевозчика за причинение вреда жизни или здоровью пассажира	640

ГЛАВА 40. ТРАНСПОРТНАЯ ЭКСПЕДИЦИЯ	641
Статья 726. Договор транспортной экспедиции	641
Статья 727. Форма договора	643
Статья 728. Ответственность экспедитора по договору транспортной экспедиции	643
Статья 729. Документы и другая информация, предоставляемая экспедитору	644
Статья 730. Исполнение обязанностей экспедитора третьим лицом	645
Статья 731. Отказ от договора экспедиции	646
 ГЛАВА 41. ЗАЕМ И КРЕДИТ	 647
 § 1. Заем	 647
Статья 732. Договор займа	647
Статья 733. Форма договора займа	649
Статья 734. Проценты по договору займа	652
Статья 735. Обязанность заемщика возвратить сумму займа	654
Статья 736. Последствия нарушения заемщиком договора займа	657
Статья 737. Оспаривание договора займа	661
Статья 738. Обеспечение исполнения обязательств заемщика	662
Статья 739. Целевой заем	663
Статья 740. Вексель	664
Статья 741. Облигация	665
Статья 742. Новация долга в заемное обязательство	665
Статья 743. Договор государственного займа	666
 § 2. Кредит	 667
Статья 744. Кредитный договор	667
Статья 745. Форма кредитного договора	669
Статья 746. Отказ от предоставления или получения кредита	671
Статья 747. Договор о предоставлении вещей в кредит	675
Статья 748. Коммерческий кредит	676

**ГЛАВА 42. ФИНАНСИРОВАНИЕ ПОД УСТУПКУ
ДЕНЕЖНОГО ТРЕБОВАНИЯ 679**

Статья 749. Договор финансирования под уступку
денежного требования 679

Статья 750. Финансовый агент 685

Статья 751. Денежное требование, уступаемое в целях
получения финансирования 686

Статья 752. Ответственность клиента перед финансовым
агентом 689

Статья 753. Недействительность запрета уступки
денежного требования 692

Статья 754. Последующая уступка денежного
требования 693

Статья 755. Исполнение денежного требования должником
финансовому агенту 694

Статья 756. Права финансового агента на суммы,
полученные от должника 696

Статья 757. Встречные требования должника 698

Статья 758. Возврат должнику сумм, полученных
финансовым агентом 699

ГЛАВА 43. БАНКОВСКИЙ ВКЛАД 701

Статья 759. Договор банковского вклада 701

Статья 760. Право на привлечение денежных средств
во вклады 703

Статья 761. Форма договора банковского вклада 706

Статья 762. Виды вкладов 707

Статья 763. Проценты на вклад 710

Статья 764. Порядок начисления и выплаты процентов
на вклад 712

Статья 765. Обеспечение возврата вклада 713

Статья 766. Ответственность за невыполнение требования
о возврате вклада 715

Статья 767. Внесение третьими лицами денежных средств на счет вкладчика	716
Статья 768. Вклад в пользу третьего лица	716
Статья 769. Сберегательная книжка	719
Статья 770. Сберегательный (депозитный) сертификат	720
ГЛАВА 44. БАНКОВСКИЙ СЧЕТ	723
Статья 771. Договор банковского счета	723
Статья 772. Использование банком денежных средств клиента	725
Статья 773. Распоряжение клиентом денежными средствами	725
Статья 774. Форма договора банковского счета	727
Статья 775. Заключение договора банковского счета	727
Статья 776. Удостоверение права распоряжения денежными средствами, находящимися на счете	729
Статья 777. Операции по счету, выполняемые банком	731
Статья 778. Сроки операций по счету	732
Статья 779. Кредитование счета	734
Статья 780. Оплата расходов банка на совершение операций по счету	734
Статья 781. Проценты за пользование банком денежными средствами, находящимися на счете	735
Статья 782. Зачет встречных требований банка и клиента	736
Статья 783. Основания списания денежных средств со счета	737
Статья 784. Очередность списания денежных средств со счета	738
Статья 785. Ответственность банка за несвоевременное осуществление операций по счету и необоснованное списание денежных средств	741
Статья 786. Банковская тайна	743
Статья 787. Ограничение распоряжения счетом	745
Статья 788. Расторжение договора банковского счета	747

Статья 789. Счета банков	749
ГЛАВА 45. РАСЧЕТЫ.	750
§ 1. Общее положение о расчетах	750
Статья 790. Наличные и безналичные расчеты	750
Статья 791. Формы безналичных расчетов	751
§ 2. Расчеты платежными поручениями.	752
Статья 792. Общие положения о расчетах платежными поручениями	752
Статья 793. Условия принятия банком платежного поручения ..	753
Статья 794. Исполнение поручения	755
Статья 795. Ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение поручения	756
§ 3. Расчеты по аккредитиву	757
Статья 796. Общие положения о расчетах по аккредитиву	757
Статья 797. Срок действия и порядок расчетов по аккредитиву ..	759
Статья 798. Отзывный аккредитив	760
Статья 799. Безотзывный аккредитив	762
Статья 800. Исполнение аккредитива	762
Статья 801. Отказ в принятии документов	763
Статья 802. Ответственность банка за нарушение условий аккредитива	766
Статья 803. Закрытие аккредитива	767
§ 4. Расчеты по инкассо	768
Статья 804. Общие положения о расчетах по инкассо	768
Статья 805. Исполнение инкассового поручения	772
Статья 806. Извещение об отказе от платежа	776
§ 5. Расчеты чеками.	778
Статья 807. Общие положения о расчетах чеками	778
Статья 808. Реквизиты чека	779

Статья 809. Оплата чека	781
Статья 810. Передача прав по чеку.	782
Статья 811. Гарантия платежа (аваль)	783
Статья 812. Инкассирование чека	784
Статья 813. Обязанности плательщика	786
Статья 814. Удостоверение отказа от оплаты чека.	787
Статья 815. Извещение о неоплате чека	788
Статья 816. Последствия неоплаты чека	788

ГЛАВА 46. ПОРУЧЕНИЕ 790

Статья 817. Договор поручения	790
Статья 818. Вознаграждение в договоре поручения	794
Статья 819. Исполнение поручения в соответствии с указаниями доверителя	796
Статья 820. Обязанности поверенного	798
Статья 821. Обязанности доверителя.	799
Статья 822. Передоверие исполнения поручения.	801
Статья 823. Прекращение договора поручения	802
Статья 824. Последствия прекращения договора поручения	806
Статья 825. Правопреемство в договоре поручения	807

ГЛАВА 47. ДЕЙСТВИЯ В ЧУЖОМ ИНТЕРЕСЕ БЕЗ ПОРУЧЕНИЯ. 808

Статья 826. Условия действий в чужом интересе	808
Статья 827. Обязанности лица, действующего в чужом интересе без поручения	813
Статья 828. Совершение сделок в чужом интересе	816
Статья 829. Обязанности лица, в интересах которого осуществлялись действия без поручения	817
Статья 830. Возмещение вреда, причиненного действиями в чужом интересе.	821
Статья 831. Отчет лица, действовавшего в чужом интересе.	822

ГЛАВА 48. КОМИССИЯ	823
Статья 832. Договор комиссии	823
Статья 833. Комиссионное вознаграждение	826
Статья 834. Исполнение комиссионного поручения	827
Статья 835. Субкомиссия	830
Статья 836. Цена имущества, продаваемого комиссионером	832
Статья 837. Отступление от указаний комитента	832
Статья 838. Право на вещи, являющиеся предметом комиссии	834
Статья 839. Удовлетворение требований комиссионера из причитающихся комитенту сумм	835
Статья 840. Ответственность комиссионера за утрату, недостачу или повреждение имущества комитента	835
Статья 841. Принятие комитентом исполненного по договору комиссии	837
Статья 842. Возмещение расходов по исполнению комиссионного поручения	837
Статья 843. Отмена комиссионного поручения комитентом	838
Статья 844. Отказ комиссионера от исполнения поручения	839
Статья 845. Прекращение договора комиссии	840
Статья 846. Отказ комитента от исполнения договора комиссии, заключенного без указания срока	841
Статья 847. Отказ комиссионера от исполнения договора комиссии	841
Статья 848. Последствия смерти гражданина либо ликвидации юридического лица	842

**ГЛАВА 49. ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ИМУЩЕСТВОМ**

Статья 849. Договор доверительного управления имуществом	844
Статья 850. Основания возникновения (учреждения) доверительного управления имуществом	848
Статья 851. Объект доверительного управления имуществом	850

Статья 852. Субъекты доверительного управления имуществом	852
Статья 853. Существенные условия договора доверительного управления имуществом	854
Статья 854. Форма договора доверительного управления имуществом	856
Статья 855. Обособление имущества, находящегося в доверительном управлении	858
Статья 856. Доверительное управление имуществом, обремененным правами третьих лиц	859
Статья 857. Права и обязанности доверительного управляющего	860
Статья 858. Передача доверительного управления имуществом	862
Статья 859. Ответственность доверительного управляющего	863
Статья 860. Вознаграждение доверительному управляющему	867
Статья 861. Прекращение договора доверительного управления имуществом	867

Министерство юстиции Республики Узбекистан

Комментарий
к Гражданскому кодексу Республики Узбекистан (часть 2)
Профессиональные комментарии
том 2

Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Узбекистан (часть 2).
Профессиональные комментарии. т. 2. — Ташкент: Министерство юсти-
ции, SMI-ASIA, 2011. 896 с.

Издатель — Арапов А. В.

Дизайнер — Абиджанов К. М.

Подписано в печать 10.05.2011 г.

Тираж 1500 экз.

SMI-ASIA: 100000, Тошкент, пл. Х. Алимджана, 36-2а

www.smi-asia.uz

Отпечатано в типографии Mega Basim:

Baha Is Merkezi, Haramidere, Istanbul, Turkey

www.mega.com.tr

ISBN 978-9943-17-037-7

© ЦИИП, 2011

© ОБСЕ, 2011