

РАЗДЕЛ П. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ
ВЕЩНЫЕ ПРАВА

Глава 13
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 209. Содержание права собственности

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие законодательству и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, свои полномочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Статья 210. Бремя содержания имущества

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Статья 211. Риск случайной гибели имущества

Риск случайной гибели или случайной порчи имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором.

Статья 212. Формы собственности

1. В Российской Федерации признается частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

2. Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в частной собственности гражданина или юридического лица, в государственной или

муниципальной собственности, могут устанавливаться лишь законом.

3. Права всех собственников защищаются равным образом.

Статья 213. Частная собственность (собственность граждан и юридических лиц)

1. Граждане и юридические лица вправе иметь в собственности любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может им принадлежать.

2. Количество и стоимость имущества, находящегося в частной собственности, не ограничивается.

Статья 214. Государственная собственность

1. Государственная собственность в Российской Федерации выступает в виде федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации - республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области и автономных округов.

2. Имущество, находящееся в государственной собственности, закрепляется за государственными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с настоящим Кодексом (статьи 295, 297).

Средства соответствующего бюджета и иное государственное имущество, не закрепленное за государственными предприятиями и учреждениями, составляют государственную казну Российской Федерации, государственную казну республики в составе Российской Федерации, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа.

Статья 215. Муниципальная собственность

1. Муниципальная собственность выступает в виде собственности городских и сельских поселений, а также других муниципальных образований.

2. Имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с настоящим Кодексом (статьи 295, 297).

Средства местного бюджета и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляют муниципальную казну.

Статья 216. Вещные права лиц, не являющихся
собственниками

1. Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества.

2. Вещными правами, наряду с правом собственности, являются:

права владения и пользование земельным участком, предусмотренные пунктом 2 статьи 265 настоящего Кодекса;

земельные и другие сервитуты (статья 274);

права пользования жилым помещением, предусмотренные статьей 293 настоящего Кодекса;

право хозяйственного ведения и право оперативного управления (статьи 295, 297);

другие права на вещь, которые в соответствии с настоящим Кодексом дают ее владельцу право на защиту его владения от нарушения любым лицом.

3. Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения вещных прав на это имущество иных, чем право собственности.

Статья 217. Приватизация государственного и
муниципального имущества

Имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано в частную собственность путем его приватизации в случаях и в порядке, предусмотренных законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

При приватизации государственного и муниципального имущества предусмотренные настоящим Кодексом положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное.

Глава 14

ПРИБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Статья 218. Основания приобретения права собственности

1. Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением законодательства, приобретается этим лицом, поскольку иное не предусмотрено договором.

Право собственности на плоды, продукцию, доходы, полученные в результате использования имущества, приобретается по основаниям, предусмотренным статьей 136 настоящего Кодекса.

2. Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Имущество, находившееся в собственности умершего гражданина, наследуется другими лицами в соответствии с завещанием законом.

В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество приобретает юридическими лицами-правопреемниками реорганизованного юридического лица (статья 58).

3. В случаях и в порядке, предусмотренных законом, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям.

Статья 219. Возникновение права собственности

на вновь создаваемое недвижимое имущество

Право собственности на строящиеся здания, сооружения, а также иное вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента завершения создания этого имущества.

В случаях, когда вновь создаваемое недвижимое имущество подлежит государственной регистрации, право собственности на него возникает с момента такой регистрации.

Статья 220. Переработка

1. Поскольку иное не предусмотрено договором, право собственности на новую движимую вещь, изготовленную лицом путем переработки одной или нескольких не принадлежащих ему вещей (материалов), приобретается собственником материалов.

Однако, если стоимость переработки существенно превышает стоимость материалов, право собственности на новую вещь приобретает лицо, которое, действуя добросовестно, осуществило переработку или переделку для себя.

2. Собственник материалов, утративший их в результате недобросовестных действий лица, осуществившего переработку вправе требовать передачи новой вещи в его собственность и возмещения причиненных ему убытков.

Статья 221. Обращение в собственность общедоступных для сбора вещей

В случаях, когда в соответствии с законодательством, общим разрешением, данным собственником, или в соответствии с местным обычаем в лесах, водоемах или на другой территории допускается сбор ягод, лов рыбы, сбор или добыча других общедоступных вещей и животных, право собственности на соответствующие вещи приобретает лицо, осуществившее их сбор или добычу.

Статья 222. Самовольная постройка

1. Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законодательством, а также созданное без получения на это необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

2. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

3. Право собственности на самовольную постройку может

быть признано за осуществившим ее лицом по решению суда в случае, когда этому лицу будет предоставлен в установленном порядке земельный участок, на котором возведена постройка, и при условии, что сохранение постройки не повлечет нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц и не будет угрожать жизни и здоровью граждан.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом также за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, бессрочном (постоянном) пользовании которого находится земельный участок, на котором осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Статья 223. Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору

1. Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

2. Если договор об отчуждении имущества подлежит государственной регистрации или нотариальному удостоверению, право собственности у приобретателя возникает с момента регистрации или нотариального удостоверения, а при необходимости как нотариального удостоверения, так и государственной регистрации договора - с момента его регистрации.

Статья 224. Передача вещи

1. Передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача на почту для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки.

Вещь считается врученной приобретателю с момента ее поступления в фактическое владение приобретателя или указанного им лица.

2. Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

3. К передаче вещи приравнивается передача коносамена или иного товарораспорядительного документа на нее.

Статья 225. Бесхозяйные вещи

1. Бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался.

2. Если это не исключается правилами о приобретении права собственности на вещи, от которых собственник отказался (статья 226), о находке (статьи 227-228), о безнадзорных животных (статьи 230-231) и кладе (статья 233), право собственности на бесхозяйные движимые вещи может быть приобретено в силу приобретательной давности (статья 234).

3. Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимого имущества, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они выявлены.

По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании этой вещи поступившей в муниципальную собственность.

Бесхозяйная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником, либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности (статья 234).

Статья 226. Движимые вещи, от которых собственник отказался

1. Движимые вещи, брошенные собственником или иным образом оставленные им вне своего контроля (брошенные вещи) с целью отказа от права собственности (статья 236), могут быть обращены в собственность другого лица в порядке, установленном пунктом 2 настоящей статьи.

2. Лицо, в собственности, владении или пользовании которого находится земельный участок, водоем или иной объект, где находится брошенная вещь, стоимость которой явно ниже суммы, соответствующей пятикратному размеру минимальной заработной платы, либо брошенные лом металлов, бракованная продукция, топляк от сплава, отвалы и сливы, образуемые при добыче полезных ископаемых, отходы производства и т.п., имеет право обра-

тить эти вещи в свою собственность, приступив к их использованию или совершив иные действия, свидетельствующие об обращении вещи в собственность.

Другие брошенные вещи поступают в собственность лица, вступившего во владение ими, в случае признания их бесхозными судом по заявлению этого лица.

Статья 227. Находка

1. Нашедший потерянную вещь обязан немедленно уведомить об этом лицо, потерявшее ее, или собственника вещи или кого-либо другого из лиц, имеющих право получить ее, и должен возвратить найденную вещь этому лицу.

Если вещь найдена в помещении или на транспорте, она подлежит сдаче лицу, представляющему владельца этого помещения или средства транспорта. Лицо, которому сдана находка, приобретает права и несет обязанности лица, нашедшего вещь.

2. Если лицо, имеющее право потребовать возврата найденной вещи, или его местопребывание неизвестны, нашедший вещь обязан заявить о находке в милицию или органу местного самоуправления.

3. Нашедший вещь вправе хранить ее у себя либо сдать на хранение в милицию, орган местного самоуправления или указанному ими лицу.

Скоропортящаяся вещь или вещь, издержки по хранению которой несоизмеримо велики по сравнению с ее стоимостью, может быть реализована нашедшим вещь с получением письменных доказательств, удостоверяющих сумму выручки. Деньги, вырученные от продажи найденной вещи, подлежат возврату лицу, уполномоченному на получение вещи.

4. Нашедший вещь отвечает за ее утрату или порчу лишь в случае умысла или грубой неосторожности и в пределах стоимости вещи.

Статья 228. Приобретение права собственности на находку

1. Если по истечении шести месяцев с момента заявления о находке милиции или органу местного самоуправления лицо, уполномоченное на получение утерянной вещи, не будет установлено и не заявит о своем праве на вещь, нашедшему ее лицу либо милиции или органу местного самоуправления, нашедший вещь приобре-

тает право собственности на нее.

2. Если нашедший вещь откажется от приобретения найденной вещи в собственность, она поступает в муниципальную собственность.

Статья 229. Возмещение расходов, связанных с находкой,
и вознаграждение нашедшему вещь

1. Нашедший и возвративший вещь лицу, управомоченному на ее получение, имеет право получить от этого лица, а в случаях перехода вещи в муниципальную собственность - от соответствующего органа местного самоуправления возмещение необходимых расходов, связанных с хранением, сдачей или реализацией вещи, а также затрат на обнаружение лица, управомоченного на получение вещи.

2. Нашедший вещь вправе потребовать от лица, управомоченного на получение вещи, вознаграждение за находку в размере до двадцати процентов стоимости вещи. Если найденная вещь представляет ценность только для лица, управомоченного на ее получение, размер вознаграждения определяется по соглашению с этим лицом.

Право на вознаграждение не возникает, если нашедший вещь не заявил о находке или пытался ее утаить.

Статья 230. Безнадзорные животные

1. Задержавший безнадзорный или пригульный скот или других безнадзорных домашних животных обязан вернуть их собственнику, а если собственник животных или его местопребывание неизвестны, не позднее трех дней с момента задержания заявить об обнаруженных животных в милицию или орган местного самоуправления, которые принимают меры к розыску собственника.

2. На время розыска собственника животных они могут быть оставлены лицом, задержавшим их, у себя на содержании и в пользовании, либо сданы на содержание и в пользование другому лицу, имеющему необходимые для этого условия. По просьбе лица, задержавшего безнадзорных животных, подыскание лица, имеющего необходимые условия для их содержания, и передачу ему животных осуществляет милиция или орган местного самоуправления.

3. Лицо, задержавшее безнадзорных животных, и лицо, которому они переданы на содержание и в пользование, обязаны их

надлежаще содержать и при наличии вины отвечают за гибель и порчу животных в пределах стоимости животных.

Статья 231. Приобретение права собственности на
безнадзорных животных

1. Если в течение шести месяцев с момента заявления о задержании безнадзорных домашних животных их собственник не будет обнаружен и не заявит о своем праве на них, право собственности на этих животных переходит к лицу, у которого они находились на содержании и в пользовании.

При отказе этого лица от приобретения в собственность содержащихся у него животных они поступают в муниципальную собственность и используются в порядке, определяемом органом местного самоуправления.

2. В случае явки прежнего собственника животных после их перехода в собственность другого лица, собственник вправе при наличии обстоятельств, свидетельствующих о сохранении к нему привязанности со стороны этих животных или жестоким либо иным ненадлежащим обращении с ними нового собственника требовать их возврата ему на условиях, определяемых по соглашению с новым собственником, а при недостижении соглашения - судом.

Статья 232. Возмещение расходов на содержание
безнадзорных животных и вознаграждение за них

1. В случае возврата безнадзорных домашних животных собственнику лицо, задержавшее животных, и лицо, у которого они находились на содержании и в пользовании, имеют право на возмещение их собственником расходов, связанных с содержанием животных, с зачетом выгод, извлеченных от пользования ими.

2. Лицо, задержавшее безнадзорных домашних животных, имеет право потребовать от их собственника вознаграждение в соответствии с пунктом 2 статьи 229 настоящего Кодекса.

Статья 233. Клад

1. Клад, то есть зарытые в земле или сокрытые иным способом деньги или ценные предметы, собственник которых не может быть установлен либо в силу закона утратил на них право, поступает в собственность в равных долях собственника имущества, в пределах или составе которого клад был сокрыт (земельно-

го участка, строения и т.п.), и лица, обнаружившего клад, если договором между ними не установлено иное.

При обнаружении клада лицом, производившим раскопки или поиски ценностей без согласия на это собственника земельного участка или иного имущества, где клад был сокрыт, клад подлежит передаче собственнику земельного участка или иного имущества, в котором был обнаружен клад.

2. В случае обнаружения клада, содержащего вещи, относящиеся к памятникам истории или культуры, они подлежат передаче в государственную собственность. При этом собственник земельного участка или иного имущества, в пределах или составе которого был обнаружен клад, и лицо, обнаружившее клад, имеют право на получение вознаграждения в размере пятидесяти процентов стоимости клада. Вознаграждение распределяется между этими лицами применительно к правилам, предусмотренным пунктом 1 настоящей статьи.

Статья 234. Приобретательная давность

1. Гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

2. До приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания.

3. Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

4. Течение срока приобретательной давности в отношении

вещи, находившиеся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 302-304, 306 настоящего Кодекса, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.

Глава 15
ПРЕКРАШЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Статья 235. Основания прекращения права собственности

1. Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

2. Принудительное изъятие у собственника и отчуждение его имущества не допускаются, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся:

(1) обращение взыскания на имущество по обязательствам (статья 237);

(2) принудительное отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (статья 238);

(3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка (статья 239);

(4) выкуп бесхозяно содержимых культурных ценностей, домашних животных (статьи 240 и 241);

(5) реквизиция (статья 242);

(6) конфискация (статья 243);

(7) реорганизация или ликвидация юридического лица по решению суда (статьи 57 и 61);

(8) принудительное отчуждение имущества в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 252, пунктом 2 статьи 273, статьями 283, 286, 294 настоящего Кодекса.

В случаях, на условиях и в порядке, предусмотренных законами о приватизации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, отчуждается в частную собственность граждан и юридических лиц.

В случае принятия федерального закона об обращении в государственную собственность имущества, находящегося в част-

ной собственности граждан и юридических лиц (национализация), им возмещаются убытки в порядке, установленном статьей 307 настоящего Кодекса.

Статья 236. Отказ от права собственности

Гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежавшее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие об его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество.

Отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до момента приобретения права собственности на данное имущество другим лицом.

Статья 237. Обращение взыскания на имущество
по обязательствам собственника

1. Изъятие имущества путем обращения взыскания на имущество по обязательствам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором.

2. Право собственности на имущество, на которое обращается взыскание, прекращается у собственника с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество.

Статья 238. Прекращение права собственности лица на
имущество, которое не может ему принадлежать

1. Если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок.

2. В случаях, когда имущество не отчуждено собственником в сроки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, такое имущество, с учетом его характера и назначения, по решению суда, вынесенному по заявлению государственного органа или органа

местного самоуправления, подлежит принудительной продаже с передачей бывшему собственнику вырученной от продажи суммы, либо передаче в государственную или муниципальную собственность с возмещением бывшему собственнику стоимости имущества, определенной судом. При этом вычитаются затраты на отчуждение имущества.

3. Если в собственности гражданина или юридического лица по основаниям, допускаемым законом, окажется вещь, на приобретение которой необходимо особое разрешение, а в его выдаче собственнику отказано, эта вещь подлежит отчуждению в порядке, установленном для имущества, которое не может принадлежать данному собственнику.

Статья 239. Отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка, на котором оно находится

1. В случаях, когда изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения и другое недвижимое имущество, находящееся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном соответственно статьями 280-283 и 285-286 настоящего Кодекса.

Требование об изъятии недвижимого имущества не подлежит удовлетворению, если соответствующий государственный орган или орган местного самоуправления, обратившийся с этим требованием в суд, не докажет, что использование земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на данное недвижимое имущество.

2. Правила настоящей статьи соответственно применяются при прекращении права собственности на недвижимое имущество в связи с решением государственного органа об изъятии горных отводов, участков акватории и других участков, на которых находится имущество.

Статья 240. Выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей

В случаях, когда собственник культурных ценностей, отнесенных в соответствии с законодательством к особо ценным и охраняемым государством, бесхозяйственно содержит эти ценности, что грозит утратой ими своего значения, такие ценности по решению суда могут быть изъяты у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов.

При выкупе культурных ценностей собственнику возмещается их стоимость в размере, установленном соглашением сторон, а в случае спора - судом. При продаже с публичных торгов собственнику передается вырученная от продажи сумма за вычетом расходов на проведение торгов.

Статья 241. Выкуп домашних животных при ненадлежащем обращении с ними

В случаях, когда собственник домашних животных обращается с ними в явном противоречии с требованиями законодательства и принятыми в обществе нормами гуманного отношения к животным, эти животные могут быть изъяты у собственника путем их выкупа лицом, предъявившим соответствующее требование в суд. Цена выкупа определяется соглашением сторон, а в случае спора - судом.

Статья 242. Реквизиция

1. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению государственных органов может быть изъято у собственника в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему стоимости имущества (реквизиция).

2. Оценка, по которой собственнику возмещается стоимость реквизированного имущества, может быть оспорена им в суде.

3. Лицо, имущество которого реквизировано, вправе при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми произведена реквизиция, требовать по суду возврата ему сохранившегося имущества.

Статья 243. Конфискация

1. В случаях, предусмотренных законом, имущество может быть безвозмездно изъято у собственника по решению суда или полномочного государственного органа либо должностного лица в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация).

2. Решения о конфискации, которые в соответствии с законом принимаются в административном порядке, могут быть обжалованы в суд.

ГЛАВА 16
ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Статья 244. Понятие и основания возникновения общей
собственности.

1. Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

2. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения долей (совместная собственность).

3. Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

4. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения, либо не подлежит разделу в силу закона (неделимое имущество).

Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором.

5. По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия - по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.

Статья 245. Определение долей в праве долевой
собственности

1. Если размер долей участников долевой собственности не может быть определен на основании закона и не установлен соглашением всех ее участников, доли считаются равными.

2. Соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и прираще-

ние общего имущества.

3. Участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.

Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел.

Статья 246. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности

1. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

2. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, заложить свою долю либо распорядиться ей иным образом с соблюдением правил, установленных статьей 250 настоящего Кодекса.

Статья 247. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности

1. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

2. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого - вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Статья 248. Фрукты, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности

Фрукты, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества. Последующее распределение плодов, продукции и дохо-

дов производится между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Статья 249. Расходы по содержанию имущества, находящегося в долевой собственности

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Статья 250. Преимущественное право покупки

1. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 настоящего Кодекса, и иных случаях, предусмотренных законом.

2. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в отношении прочего имущества - в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

3. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в суде перевода на него прав и обязанностей покупателя.

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

5. Правила настоящей статьи применяются также при отчуждении доли по договору мены.

Статья 251. Момент перехода доли в праве общей собственности к приобретателю по договору

Доля в праве общей собственности переходит к приобретателю по договору с момента заключения договора, если соглашением сторон не предусмотрено иное.

Момент перехода доли в праве общей собственности по договору, подлежащему государственной регистрации или нотариальному удостоверению, определяется в соответствии с пунктом 2 статьи 223 настоящего Кодекса.

Статья 252. Раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли

1. Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

2. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

3. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

4. Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Выплата участнику долевой собственности остальными сособственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля соответствующего собственника является незначительной, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию.

5. С получением компенсации в соответствии с пунктами 3 и 4 настоящей статьи собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

Статья 253. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности

1. Участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом.

2. Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершена сделка по распоряжению имуществом.

3. Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если будет доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом (статья 174).

4. Пункты 1-3 настоящей статьи применяются, если иное для отдельных видов совместной собственности не установлено настоящим Кодексом или другими законами.

Статья 254. Раздел имущества, находящегося в совместной собственности, и выдел из него доли

1. Раздел общего имущества между участниками совместной собственности, а если таких собственников несколько, выдел доли одного из них, может быть осуществлен при условии предварительного определения доли каждого из участников в общем имуществе.

2. При разделе общего имущества и выделе из него доли, если иное не предусмотрено законом или соглашением участников, их доли признаются равными.

3. Основания и порядок раздела общего имущества и выдела из него доли определяются по правилам статьи 252 настоящего

Кодекса, поскольку иное для отдельных видов совместной собственности не установлено настоящим Кодексом, другими законами и не вытекает из существа отношений участников совместной собственности.

Статья 255. Обращение взыскания на долю в общем имуществе

Кредитор участника долевой или совместной собственности вправе предъявить требование о выделении доли его должника для обращения на нее взыскания.

Если в таких случаях выделение доли в натуре влечет изменение назначения общего имущества и против этого возражают остальные участники долевой или совместной собственности, взыскание производится путем продажи доли с публичных торгов.

Статья 256. Общая собственность супругов

1. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не предусмотрено, что это имущество является долевой собственностью супругов либо принадлежит одному или в соответствующих частях каждому из супругов на праве собственности.

2. Имущество, принадлежавшее супругам до вступления в брак, а также полученное ими во время брака в дар или в порядке наследования, является собственностью каждого из них.

Вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и т.п.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные во время брака за счет общих средств супругов, признаются собственностью того супруга, который ими пользовался.

Имущество каждого из супругов может быть признано их совместной собственностью, если будет установлено, что в течение брака за счет общего имущества супругов были произведены вложения, значительно увеличившие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т.п.).

3. По обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество, находящееся в его собственности, а также на его долю в общем имуществе супругов, которая ему причиталась бы при разделе этого имущества.

4. Правила определения долей супругов в общем имуществе

при его разделе и порядок такого раздела устанавливаются законами о браке и семье.

Статья 257. Собственность крестьянского (фермерского) хозяйства

1. Имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, поскольку договором между ними не установлено иное.

2. В совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства находятся предоставленные в собственность этому хозяйству земельный участок, насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственная и иная техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и другое имущество, приобретенное для хозяйства на общие средства его членов.

3. Плоды, продукция и доходы, полученные в результате деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, являются общим имуществом членов крестьянского (фермерского) хозяйства и используются по соглашению между ними.

Статья 258. Раздел имущества крестьянского (фермерского) хозяйства

1. При прекращении крестьянского (фермерского) хозяйства в связи с выходом из него всех его членов или по иным основаниям общее имущество подлежит разделу по правилам, предусмотренным статьями 252 и 254 настоящего Кодекса.

Земельный участок в таких случаях делится по правилам, установленным настоящим Кодексом и земельным законодательством.

2. Земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству, при выходе одного из его членов из хозяйства разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности на это имущество.

3. В случаях, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, доли членов крестьянского (фермерского) хозяйства в праве совместной собственности на имущество хозяйства признаются равными, если соглашением между ними не установлено иное.

Статья 259. Собственность крестьянского (фермерского) хозяйства, образованного в форме хозяйственного товарищества или кооператива

1. Членами крестьянского (фермерского) хозяйства на базе имущества хозяйства может быть создано хозяйственное товарищество или производственный кооператив. Такое крестьянское (фермерское) хозяйство как юридическое лицо обладает правом собственности на имущество, переданное ему в форме вкладов и других взносов членами фермерского хозяйства, а также на имущество, полученное в результате его деятельности и приобретенное по иным основаниям, допускаемым законом.

2. Размер вкладов членов крестьянского (фермерского) хозяйства, являющихся участниками товарищества или членами кооператива, устанавливается исходя из их долей в праве совместной собственности на имущество крестьянского (фермерского) хозяйства, определяемых в порядке, предусмотренном статьей 258 настоящего Кодекса.

Глава 17
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕШНЫЕ ПРАВА
НА ЗЕМЛЮ

Статья 260. Собственность на землю

1. Земля может находиться в частной, государственной и муниципальной собственности.

2. Земля, не находящаяся в собственности граждан и юридических лиц либо муниципальной собственности, является государственной собственностью.

3. Владение, пользование и распоряжение землей осуществляется собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц.

На основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного назначения, использование которых для иных целей не допускается или ограничивается.

Собственник земельного участка, отнесенного к таким землям, может осуществлять права владения и пользования своим участком в пределах, определяемых его назначением.

Статья 261. Частная собственность на землю

1. Граждане и юридические лица, имеющие земельный участок на праве собственности, вправе продавать, дарить, сдавать в залог и аренду свой земельный участок и распоряжаться им иным образом (статья 209).

2. Принудительное отчуждение земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам, не допускается, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом (пункт 2 статьи 273, статьи 283, 286).

Статья 262. Земельный участок как объект права собственности

1. Территориальные границы земельного участка определяются в соответствии с документами, выдаваемыми собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству.

2. Поскольку иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения.

3. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если такое использование не нарушает права других лиц и, в том числе, права на недра и воздушные сообщения.

Статья 263. Земельные участки общего пользования.

Доступ на земельный участок

1. Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на открытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законодательством и собственником соответствующего земельного участка.

2. Поскольку земельный участок не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через этот участок, если это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

Статья 264. Застройка земельного участка

1. Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, предоставлять право застройки на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии получения необходимых разрешений и соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка (пункт 3 статьи 260 настоящего Кодекса).

2. Поскольку иное не предусмотрено законом или договором, собственник приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему земельном участке.

Последствия самовольной постройки, произведенной собственником на принадлежащем ему земельном участке, определяются статьей 222 настоящего Кодекса.

Статья 265. Права на землю лиц, не являющихся
собственниками земельных участков. Вещные
права

1. Земельные участки и находящееся на них недвижимое имущество могут предоставляться их собственниками в постоянное и срочное пользование, в том числе в аренду.

Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором.

Поскольку иное не предусмотрено законом или договором, владелец земельного участка, не являющийся собственником, не вправе распоряжаться этим участком.

2. Наряду с собственником вещные права на земельный участок, в том числе право на их защиту от нарушения любым лицом, имеют лица, которые в силу закона, завешания или договора приобрели:

право пожизненного наследуемого владения земельным участком;

право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком;

право пользования земельным участком, предоставленным под здания, сооружения и другую недвижимость;

земельный сервитут;

право владения и пользования земельным участком по договору аренды.

Статья 266. Основания приобретения права
пожизненного наследуемого владения
земельным участком

1. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретается гражданами по основаниям и в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

2. Право пожизненного наследуемого владения землей, находящейся в собственности гражданина, может быть предоставлено другому гражданину в силу завешания, содержащего соответствующий завешательный отказ.

Статья 267. Владение и пользование земельным участком
на праве пожизненного наследуемого владения

1. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.

2. Поскольку из условия пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности, а также предоставлять участок для этих целей другим лицам.

Плоды, продукция и доходы полученные в результате использования земельного участка, принадлежат его владельцу, поскольку иное не предусмотрено договором.

Статья 268. Распоряжение земельным участком,
находящимся в пожизненном наследуемом
владении

1. Владелец земельного участка может передавать его другим лицам в аренду или безвозмездное срочное пользование.

2. Право пользования земельным участком может быть внесено его владельцем в качестве вклада (пая) в хозяйственное общество, товарищество, кооператив.

3. Продажа, залог земельного участка и совершение его владельцем других сделок, которые влекут или могут повлечь отчуждение земельного участка, не допускаются.

Статья 269. Основания приобретения права
бессрочного (постоянного) пользования
земельным участком

1. Право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется гражданам и юридическим лицам на основании акта государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование.

2. Право постоянного пользования земельным участком может быть также приобретено собственником здания, сооружения и ино-

го недвижимого имущества в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 272 настоящего Кодекса.

3. В случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право постоянного пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства (статья 58).

Статья 270. Владение и пользование землей на праве
бессрочного постоянного пользования

1. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законодательством и актом о предоставлении участка в пользование.

2. Поскольку иное не предусмотрено законом, лицу, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение или создание иным образом для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданное этим лицом для себя, а также полученные им плоды, продукция и доходы от использования земельного участка являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором.

Статья 271. Распоряжение земельным участком,
находящимся в бессрочном (постоянном)
пользовании

1. Лицо, которому земельный участок предоставлен в бессрочное (постоянное) пользование, вправе передавать этот участок в аренду или безвозмездное срочное пользование только с согласия собственника участка.

2. Поскольку иное не предусмотрено законодательством и актом о предоставлении земельного участка в постоянное пользование, лицо, имеющее право такого пользования, может с согласия собственника вносить право пользования земельным участком в качестве вклада (пая) в хозяйственные товарищества, общества и кооперативы.

Статья 272. Право пользования земельным участком
собственником находящейся на нем
недвижимости

1. Собственник здания, сооружения и другой недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленной под эту недвижимость частью участка на условиях, определенных законом или договором.

Поскольку из закона, договора, а также акта о предоставлении земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности, не вытекает иное, собственник здания или сооружения имеет право бессрочного (постоянного) пользования частью земельного участка (статья 269-271), на котором расположено это недвижимое имущество.

2. При переходе права собственности на недвижимость к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком.

3. Собственник недвижимости имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, включая снос соответствующих зданий и сооружений, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором.

Статья 273. Последствия утраты собственником недвижимости
права пользования земельным участком

1. При прекращении права пользования земельным участком, предоставленного собственнику находящегося на этом участке недвижимого имущества (статья 272), права на недвижимость, оставленную ее собственником на земельном участке, определяются в соответствии с соглашением между собственником участка и собственником соответствующего недвижимого имущества.

При отсутствии такого соглашения, а также обстоятельств, предусмотренных пунктами 2 и 3 настоящей статьи, собственник недвижимости обязан освободить от нее земельный участок и привести участок в первоначальное состояние.

2. В случаях, когда снос здания или сооружения, находящегося на земельном участке, запрещен законодательством (жилые

дома, памятники истории и культуры и т.п.) либо не подлежит осуществлению ввиду явного превышения стоимости здания или сооружения по сравнению с отведенной под него землей, спор о последствиях прекращения права пользования земельным участком определяются судом по требованию собственника недвижимости или собственника земельного участка.

С учетом оснований, по которым прекращено право пользования земельным участком, и требований сторон решением суда может быть признано право собственника недвижимости на приобретение в собственность соответствующего земельного участка, либо право собственника земельного участка на приобретение оставшейся на нем недвижимости, либо условия пользования земельным участком собственником недвижимости на новый срок.

3. Правила, предусмотренные пунктами 1 и 2 настоящей статьи, не применяются при прекращении права пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд (статья 284), а также его изъятии ввиду ненадлежащего использования земли (статья 287).

Статья 274. Право ограниченного пользования земельным участком (сервитут)

1. Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях - собственника и другого земельного участка (далее - соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута) в целях создания условий для использования своего земельного участка или иного недвижимого имущества.

2. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий передач, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

3. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

4. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установление сервитута, и собственником соседнего

участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации недвижимого имущества. В случае недостижения соглашения об установлении и условиях сервитута по иску лица, требующего установления сервитута, спор об установлении и условиях сервитута разрешается судом.

Статья 275. Плата за сервитут

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Статья 276. Сохранение сервитута при переходе прав на земельный участок

1. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, которым обременен этим сервитутом, к другому лицу.

2. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

Статья 277. Прекращение сервитута

1. Сервитут прекращается соглашением лиц, установивших сервитут.

По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, этот сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым сервитут был установлен.

2. В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка собственник вправе требовать по суду снятия обременения с данного земельного участка.

Статья 278. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на строение

При переходе права собственности на здание или сооружение (строение) к приобретателю, ему переходит вещное право (право собственности, соответствующее право пользования) на земельный

участок, которое принадлежало прежнему собственнику строения.

Если иное не предусмотрено договором об отчуждении строения, соответствующее вещное право переходит на ту часть земельного участка, которая была предназначена для строения, а в случае, когда границы участка, предназначенного для строения, не подлежат определению, - на часть земельного участка, которая непосредственно занята строением.

Статья 279. Основания прекращения права собственности на земельный участок

1. Право собственности на земельный участок прекращается по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом (статья 235, пункт 2 статьи 261).

2. Обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника допускается только на основании решения суда.

Прекращение права собственности на земельный участок путем реквизиции земельных участков и находящейся на них недвижимости не допускается. На период действия обстоятельств, предусмотренных пунктом 1 статьи 242, по решению государственных органов, уполномоченных осуществлять реквизицию на условиях и в порядке, предусмотренных законом, может быть установлено право временного ограниченного владения и пользования государством соответствующим земельным участком с выплатой собственнику компенсации, возмещающей временное ограничение его прав.

Статья 280. Выкуп земельного участка для государственных и муниципальных нужд

1. Земельный участок может быть изъят у собственника для государственных и муниципальных нужд (далее - государственных нужд) путем выкупа.

В зависимости от того, для чьих нужд изымается земля, выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием (далее - государством).

2. Решение об изъятии земельного участка для государственных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Государственные органы, уполномоченные принимать решения об изъятии земельных участков для государственных нужд, порядок подготовки и принятия этих решений определяются федеральным земельным законодательством.

3. Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка для государственных нужд до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

Статья 281. Прекращение и изменение обязательств в связи с выкупом земельного участка для государственных нужд

Решение государственного органа об изъятии земельного участка для государственных нужд является основанием для требования о прекращении или изменении тех обязательств собственника участника, исполнение которых невозможно влечением изъятия у него данного участка в сроки, установленные решением. Убытки, причиненные собственнику прекращением или изменением этих обязательств, подлежат возмещению государством.

Статья 282. Выкупная цена земельного участка, изымаемого для государственных нужд

1. Плата за земельный участок, изымаемый для государственных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка. Соглашение заключается от имени государства и включает его обязательство уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

2. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земли и находящегося на участке недвижимого имущества, а также все другие убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

3. По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Статья 283. Выкуп земельного участка для государственных
нужд по решению суда

1. Если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, государственный орган, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд. Иск о выкупе земельного участка для государственных нужд может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику участка уведомления, указанного в пункте 3 статьи 280.

2. Изъятие для государственных нужд части земельного участка допускается не иначе как с согласия собственника.

3. Право собственности на земельный участок, изымаемый для государственных нужд, и находящееся на нем недвижимое имущество не прекращается до выплаты собственнику участка всей выкупной цены, если соглашением с собственником не предусмотрено иное.

Статья 284. Прекращение вещных прав на земельный участок
при его выкупе для государственных нужд

В случаях, когда земельный участок, изымаемый для государственных нужд, находится в пользовании лиц, не являющихся его собственниками, но имеющих на него вещное право (пункт 2 статьи 265), прекращение и выкуп этих прав государством осуществляются по правилам настоящей статьи.

Статья 285. Неналлежавшее использование земельного участка
как основание его изъятия

1. Земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий и ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

2. Земельный участок может быть изъят у собственника, если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в частности, если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки.

Статья 286. Порядок изъятия земельного участка ввиду его ненадлежащего использования

1. Орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный принимать решения об изъятии земельных участков по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 285, порядок обязательного заблаговременного предупреждения собственников участков о допущенных нарушениях и возможности изъятия вследствие этого участка, а также административная ответственность за эти нарушения определяются земельным законодательством.

2. В случае, когда собственник письменно уведомит орган, принявший решение об изъятии земельного участка, о своем согласии исполнить это решение, участок подлежит продаже с публичных торгов.

3. Право собственности на земельный участок прекращается с момента уплаты собственнику суммы, вырученной от продажи участка, за вычетом расходов на проведение торгов.

4. Если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка, орган, принявший решение об изъятии участка, может предъявить требование о продаже участка с публичных торгов в суд.

Статья 287. Прекращение вещных прав на земельный участок ввиду его же надлежащего использования

Прекращение вещных прав на земельный участок, принадлежащих лицам, не являющимся его собственниками (пункт 2 статьи 265), ввиду ненадлежащего использования участка этими лицами, осуществляется по основаниям и в порядке, установленном земельным законодательством.

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕШНЫЕ ПРАВА
НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 288. Собственность на жилой дом и квартиру

1. Жилые дома и квартиры (жилые помещения), находящиеся в частной, государственной и муниципальной собственности, являются недвижимым имуществом.

Право собственности на жилые помещения и сделки с ними подлежат государственной регистрации.

2. Количество жилых домов и квартир, которые могут находиться в собственности одного лица, не ограничивается.

3. Жилые помещения подлежат использованию для проживания граждан.

Гражданин-собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания отдельно или вместе с семьей.

Жилые помещения, находящиеся в частной, государственной и муниципальной собственности, могут сдаваться их собственниками гражданам для проживания по договору найма жилого помещения или договору аренды жилого помещения.

4. Размещение собственниками в принадлежащих им жилых помещениях предприятий, учреждений, их подразделений допускается только после их перевода в нежилые помещения. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается.

5. Собственник осуществляет принадлежащие ему права владения, пользования и распоряжения жилым помещением в пределах, определяемых его назначением.

Статья 289. Общая собственность на жилой дом

Жилой дом, который принадлежит двум или нескольким лицам без закрепления за ними права собственности на отдельные помещения (квартиры), находится в общей собственности этих лиц.

Владение, пользование, распоряжение таким домом осуществляется участниками общей собственности в соответствии со статьями 244-254 настоящего Кодекса и в пределах, определяемом назначением жилого дома.

Статья 290. Квартира как объект права собственности

1. Собственнику квартиры в многоквартирном доме принадлежит занимаемое под квартиру помещение, ограниченное стенами, полом и потолком, и находящиеся в этом помещении элементы благоустройства.

Собственник квартиры является также участником долевой собственности на общее имущество дома (статья 292).

2. Граждане и юридические лица приобретают квартиры в собственность по основаниям, предусмотренным статьями 217 и 218 настоящего Кодекса.

Член жилищного или жилищно-строительного кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, предоставленную им в пользование, приобретают право собственности на эту квартиру.

3. Квартира может находиться в общей долевой или совместной собственности нескольких лиц.

Раздел квартиры между участниками общей собственности на нее не допускается. Участник общей собственности, который не может осуществлять свои права на квартиру, вправе требовать выплаты ему остальными участниками компенсации, соразмерной его доле в праве собственности.

Статья 293. Права членов семьи собственников

жилого помещения и его нанимателей

1. Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему помещении, а также граждане, которым жилое помещение сдано в пользование по договору жилищного найма или аренды, имеют право пользования жилым помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством и договором.

2. Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника и нанимателями (арендаторами).

3. Члены семьи собственника жилого помещения и наниматели (арендаторы) этого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника жилого помещения.

4. Отчуждение жилого помещения, в котором проживают несо-

вершеннолетние члены семьи собственника помещения, допускается только с согласия органа опеки и попечительства.

Статья 294. Прекращение права собственности на
бесхозяйственно содержащее жилое помещение

1. Если собственник использует жилое помещение не по назначению или систематически нарушает права и интересы соседей, равно как и бесхозяйственно обращается с принадлежащим жильем, допуская его разрушение, то орган местного самоуправления может предупредить собственника, а при разрушении - назначить собственнику соразмерный срок для ремонта жилого помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, равно как и без уважительных причин не произведет необходимого ремонта, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов бесхозяйственно содержащего жилого помещения с выплатой собственнику вырученной от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

ПРАВО ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ, ПРАВО
ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Статья 295. Право хозяйственного ведения

Предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом.

Статья 296. Права собственника в отношении имущества,
находящегося в хозяйственном ведении

1. Собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с законом решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества.

Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении созданного им предприятия.

2. Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, в залог, вносить в качестве вклада (пая) в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законодательством.

Статья 297. Право оперативного управления

1. Казенное предприятие (статья 115), а также учреждение (статья 120) в отношении закрепленного за ними имущества осуществляют в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения им.

2. Собственник имущества, закрепленного за казенным предприятием или учреждением, вправе изъять излишнее, неис-

пользуемое либо используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению.

Статья 298. Распоряжение имуществом казенного предприятия

1. Казенное предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества.

Казенное предприятие самостоятельно реализует производимую им продукцию, если иное не установлено законодательством.

2. Порядок распределения доходов казенного предприятия определяется собственником его имущества.

Статья 299. Распоряжение имуществом учреждения

1. Учреждение не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете.

2. Если в соответствии с учредительными документами учреждению предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность, то доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступает в самостоятельное распоряжение учреждения и учитывается на отдельном балансе.

Статья 300. Приобретение и прекращение права хозяйственного ведения и права оперативного управления

1. Право хозяйственного ведения или оперативного управления на имущество, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за унитарным предприятием или учреждением, возникает у этого предприятия или учреждения с момента передачи имущества, если иное не установлено законодательством или решением собственника.

2. Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении, а также имущество, приобретенное унитарным предприятием или учреждением по договорам или иным основаниям, поступают в хозяйственное ведение или оперативное управление предприятия или учреждения в порядке, установленном законодательством для

приобретения права собственности.

3. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления на имущество прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия или учреждения по решению собственника.

Статья 301. Сохранение прав на имущество при переходе предприятия или учреждения к другому собственнику

При переходе права собственности на предприятие или учреждение как имущественные комплексы к другому лицу предприятие и учреждение сохраняют соответственно право полного хозяйственного ведения или право оперативного управления на принадлежащее им имущество.

Глава 20

ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИХ ВЕШНЫХ ПРАВ

Статья 302. Истребование имущества из чужого незаконного владения

Собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Статья 303. Истребование имущества от добросовестного приобретателя

1. Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело право его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

2. Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

3. Деньги, а также ценные бумаги на предъявителя не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя.

Статья 304. Расчеты при возврате имущества из незаконного владения

При истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе также потребовать от лица, которое знало или должно было знать, что его владение незаконно (недобросовестный владелец), возврата или возмещения всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время владения; от добросовестного владельца - всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества.

Владелец, как добросовестный, так и недобросовестный, в свою очередь вправе требовать от собственника возмещения про-

изведенных им необходимых затрат на имущество с того времени, с которого собственнику причитаются доходы от имущества.

Добросовестный владелец вправе оставить за собой произведенные им улучшения, если они могут быть отделены без повреждения имущества. Если такое отделение улучшений невозможно, добросовестный владелец имеет право требовать возмещения произведенных на улучшение затрат, но не свыше размера увеличения стоимости имущества.

Статья 305. Защита прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения

Собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Статья 306. Защита прав владельца, не являющегося собственником

Права, предусмотренные статьями 302-305 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему (пользующемуся) имуществом на вещном праве (статья 216). Это лицо имеет право на защиту его вещного права также против собственника.

Статья 307. Последствия прекращения права собственности в силу закона

В случае принятия Российской Федерацией закона, прекращающего право собственности, убытки, причиненные собственнику в результате принятия этого акта, возмещаются государством. Споры о возмещении убытков разрешаются судом.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННОГО ПРАВА

Подраздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ

Глава 21. ПОНЯТИЕ И СТОРОНЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Статья 308. Понятие обязательства и основания его возникновения

1. В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п. либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

2. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда или из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

Статья 309. Стороны обязательства

1. В обязательстве в качестве каждой из его сторон - кредитора или должника - могут участвовать одно или одновременно несколько лиц.

Недействительность требований кредитора к одному из лиц, участвующих в обязательстве на стороне должника, равно как истечение срока исковой давности по требованию к такому лицу, сами по себе не затрагивают его требований к остальным этим лицам.

2. Если каждая из сторон по договору несет обязанность в пользу другой стороны, она считается должником другой стороны в том, что обязана сделать в ее пользу, и одновременно ее кредитором в том, что имеет право от нее требовать.

3. Обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

В случаях, предусмотренных законодательством или соглашением сторон, обязательство может создавать для третьих лиц права в отношении одной или обеих сторон обязательства.

Глава 22. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Статья 310. Общие положения

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Статья 311. Недопустимость одностороннего отказа от исполнения обязательства

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законодательством или договором.

Статья 312. Исполнение обязательства по частям

Кредитор вправе не принимать исполнения обязательства по частям, если иное не предусмотрено законодательством, условиями обязательства и не вытекает из обычаев делового оборота или существа обязательства.

Статья 313. Исполнение обязательства надлежащему лицу

Если иное не предусмотрено соглашением сторон и не вытекает из обычаев делового оборота или существа обязательства, должник вправе при исполнении обязательства потребовать доказательств того, что исполнение принимается самим кредитором или уполномоченным им на это лицом, и несет риск последствий непредъявления такого требования.

Статья 314. Исполнение обязательства третьим лицом

1. Исполнение обязательства может быть возложено должником на третье лицо, если из законодательства, условий обязательства или его существа не вытекает обязанность должника исполнить обязательство лично. В этом случае кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом.

2. Третье лицо, подвергающееся опасности утратить свое право на имущество должника (право аренды, залога или др.)

вследствие обращения кредитором взыскания на это имущество, может за свой счет удовлетворить требование кредитора без согласия должника. В этом случае к третьему лицу переходят права кредитора по обязательству в соответствии со статьями 380-388 настоящего Кодекса.

Статья 315. Срок исполнения обязательства

1. Если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

2. В случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условий, позволяющих определить этот срок, оно должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства.

Обязательство, не исполненное в разумный срок, а равно обязательство, срок исполнения которого определен моментом востребования, должник обязан исполнить в семидневный срок со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не вытекает из законодательства, условий обязательства, обычаев делового оборота или существа обязательства.

Статья 316. Досрочное исполнение обязательства

Должник вправе исполнить обязательство до срока, если иное не предусмотрено законодательством или условиями обязательства и не вытекает из его существа. Однако досрочное исполнение обязательств, связанных с предпринимательской деятельностью, допускается только в случаях, когда возможность исполнить обязательство до срока предусмотрена законодательством или условиями обязательства либо вытекает из обычаев делового оборота или существа обязательства.

Статья 317. Место исполнения обязательства

Если место исполнения не определено законодательством или договором и не явствует из обычаев делового оборота или существа обязательства, исполнение должно быть произведено:

(1) по обязательству передать земельный участок, здание, сооружение или другое недвижимое имущество - в месте нахождения имущества;

(2) по обязательству передать товар или иное имущество, предусматривающему его перевозку, - в месте сдачи имущества первому перевозчику для доставки его кредитору;

(3) по другим обязательствам предпринимателя передать товар или иное имущество - в месте изготовления или хранения имущества, если это место было известно кредитору в момент возникновения обязательства;

(4) по денежному обязательству - в месте жительства кредитора в момент возникновения обязательства, а если кредитором является юридическое лицо - в месте его нахождения в момент возникновения обязательства; если кредитор к моменту исполнения обязательства изменил место жительства или место нахождения и известил об этом должника - в новом месте жительства или нахождения кредитора, с отнесением на счет кредитора расходов, связанных с переменой места исполнения;

(5) по всем другим обязательствам - в месте жительства должника, а если должником является юридическое лицо - в месте его нахождения.

Статья 318. Валюта денежных обязательств

1. Денежные обязательства на территории Российской Федерации должны быть выражены в рублях (статья 140).

2. В денежном обязательстве может быть предусмотрено, что оно подлежит оплате в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах (эю, "специальных правах заимствования" и др.). В этом случае подлежащая уплате в рублях сумма определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законом или соглашением сторон.

3. Использование иностранной валюты, а также платежных документов в иностранной валюте при осуществлении расчетов на территории Российской Федерации по обязательствам, выраженным в рублях, допускается в случаях и на условиях, определенных законом или в установленном им порядке.

Статья 319. Увеличение сумм, выплачиваемых на содержание гражданина

Сумма, выплачиваемая по денежному обязательству непосредственно на содержание гражданина (в возмещение вреда жизни или здоровью, по договору пожизненного содержания и др.), с официальным увеличением минимальной заработной платы пропорционально увеличивается.

Статья 320. Очередность погашения требований по денежному обязательству

Сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, при отсутствии иного соглашения погашает прежде всего издержки кредитора по получению исполнения, затем - проценты, а в оставшейся части - основную сумму долга.

Статья 321. Исполнение альтернативного обязательства

Должнику, обязанному передать кредитору одно или другое имущество либо совершить одно из двух или нескольких действий, принадлежит право выбора, если из законодательства или условий обязательства не вытекает иное.

Статья 322. Исполнение обязательства, в котором участвуют несколько кредиторов или несколько должников

Если в обязательстве участвуют несколько кредиторов или несколько должников, то каждый из кредиторов имеет право требовать исполнения, а каждый из должников обязан исполнить обязательство в равной доле с другими, поскольку из законодательства или условий обязательства не вытекает иное.

Статья 323. Солидарные обязательства

1. Солидарная обязанность или солидарное требование возникает, если солидарность обязанности (ответственности) или требования предусмотрена договором или установлена законом, в частности, при неделимости предмета обязательства.

2. Обязанности нескольких должников по обязательству, связанному с предпринимательской деятельностью, равно как и

требования нескольких кредиторов в таком обязательстве, являются солидарными, если законодательством или условиями обязательства не предусмотрено иное.

Статья 324. Права кредитора при солидарной обязанности

1. При солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга.

2. Кредитор, не получивший полного удовлетворения от одного из солидарных должников, имеет право требовать недополученное от остальных солидарных должников.

Солидарные должники остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не погашено полностью.

Статья 325. Возражения против требований кредитора при солидарной обязанности

В случае солидарной обязанности должник не вправе выдвигать против требования кредитора возражения, основанные на таких отношениях других должников с кредитором, в которых данный должник не участвует.

Статья 326. Исполнение солидарной обязанности одним из должников

1. Исполнение солидарной обязанности полностью одним из должников освобождает остальных должников от исполнения кредитором.

2. Если иное не вытекает из отношений между солидарными должниками:

(1) должник, исполнивший солидарную обязанность, имеет право обратного требования к остальным должникам в равных долях за вычетом доли, падающей на него самого;

(2) неуплаченное одним из содолжников должнику, исполнившему солидарную обязанность, падает в равной доле на этого должника и на остальных содолжников.

3. Правила настоящей статьи применяются соответственно при прекращении солидарного обязательства зачетом встречного требования одного из должников.

Статья 327. Солидарные требования

1. При солидарности требования любой из солидарных кредиторов вправе предъявить к должнику требование в полном объеме.

До предъявления требования одним из солидарных кредиторов должник вправе исполнить обязательство любому из них по своему усмотрению.

2. Должник не вправе выдвигать против требования одного из солидарных кредиторов возражения, основанные на таких отношениях должника с другим солидарным кредитором, в которых данный кредитор не участвует.

3. Исполнение обязательства полностью одному из солидарных кредиторов освобождает должника от исполнения остальным кредиторам.

Солидарный кредитор, получивший исполнение от должника, обязан возместить другим кредиторам, поскольку иное не вытекает из отношений между ними, причитающееся им в равных долях.

Статья 328. Исполнение обязательства внесением долга в депозит

1. Должник вправе внести причитающиеся с него деньги или ценные бумаги в депозит нотариуса, а в случаях, установленных законом - в депозит суда, если он не может исполнить обязательство вследствие:

(1) отсутствия кредитора или лица, уполномоченного им принять исполнение, в месте, где обязательство должно быть исполнено;

(2) недееспособности кредитора и отсутствия у него представителя;

(3) очевидного отсутствия определенности по поводу того, кто является кредитором по обязательству, в частности, в связи со спором по этому поводу между кредитором и другими лицами;

(4) уклонения кредитора от принятия исполнения или иной просрочки с его стороны.

2. Внесение денежной суммы или ценных бумаг в депозит нотариуса или суда считается исполнением обязательства.

Нотариус или суд, в депозит которого внесены деньги или ценные бумаги, извещает об этом кредитора.

Глава 23. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

1. Общие положения

Статья 329. Способы обеспечения обязательств

1. Исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законодательством или договором.

2. Недействительность соглашения об обеспечении обязательства не влечет недействительности этого обязательства (основного обязательства).

3. Недействительность основного обязательства влечет недействительность обеспечивающего его обязательства.

2. Неустойка

Статья 330. Понятие неустойки

Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. При предъявлении требования об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Кредитор не вправе требовать уплаты неустойки, если должник не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства (статья 399).

Статья 331. Форма соглашения о неустойке

Соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме, независимо от формы основного обязательства.

Несоблюдение письменной формы влечет недействительность соглашения о неустойке.

Статья 332. Законная неустойка

1. Кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

2. Размер законной неустойки может быть увеличен соглашением сторон, если закон этого не запрещает.

Статья 333. Уменьшение неустойки

Если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Правила настоящей статьи не затрагивают права должника на уменьшение размера его ответственности на основании статьи 402 настоящего Кодекса и права кредитора на возмещение убытков в случаях, предусмотренных статьей 392 настоящего Кодекса.

3. Залог

Статья 334. Понятие и основания возникновения залога

1. В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право, в случае неисполнения должником этого обязательства, получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

Залогодержатель имеет право получить на тех же началах удовлетворение из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества, независимо от того, в чью пользу оно застраховано, если только утрата или повреждение не произошли по причинам, за которые залогодержатель отвечает.

2. Залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется Законом Российской Федерации об ипотеке. Общие правила о залоге, содержащиеся в настоящем Кодексе, применяются к ипотеке в случаях, когда Законом Российской Федерации об ипотеке не установлены иные правила.

3. Залог возникает в силу договора. Залог возникает также на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге.

Правила настоящего Кодекса о залоге, возникающем в силу договора, соответственно применяются к залому, возникающему на основании закона, если законом не установлено иное.

Статья 335. Залогодатель

1. Залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо.
2. Залогодателем вещи может быть ее собственник либо лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения.
Лицо, которому вещь принадлежит на праве хозяйственного ведения, вправе заложить ее без согласия собственника, если законом не запрещено отчуждение таких вещей без согласия их собственника.
3. Залогодателем права может быть лицо, которому принадлежит закладываемое право.
Залог права аренды или иного права на чужую вещь не допускается без согласия ее собственника или лица, имеющего на нее право хозяйственного ведения, если законом или договором запрещено отчуждение этого права без согласия указанных лиц.

Статья 336. Предмет залога

1. Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением вещей, изъятых из гражданского оборота (пункт 2 статьи 129), требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности, требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом.
2. Залог отдельных видов имущества, в частности имущества граждан, на которое не допускается обращение взыскания, может быть законом запрещен или ограничен.

Статья 337. Обеспечиваемое залогом требование

Если иное не предусмотрено договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, неустойку, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию.

Статья 338. Залог без передачи и с передачей заложенного имущества залогодержателю

1. Заложенное имущество остается у залогодателя, если иное не предусмотрено договором.

Имущество, на которое установлена ипотека, а также заложенные товары в обороте не передаются залогодержателю.

2. Предмет залога может быть оставлен у залогодателя под замком и печатью залогодержателя.

Предмет залога может быть оставлен у залогодателя с наложением знаков, свидетельствующих о залоге (твердый залог).

3. Предмет залога, переданный залогодателем на время во владение или пользование третьему лицу, считается находящимся в залоге с оставлением его у залогодателя.

4. При залоге имущественного права, удостоверенного ценной бумагой, она передается залогодержателю либо в депозит нотариуса, если договором не предусмотрено иное.

Статья 339. Договор о залоге, его форма и регистрация:

1. В договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В нем должно также содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество.

2. Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме.

Договоры об ипотеке, а также договоры о залоге движимого имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, подлежат нотариальному удостоверению.

3. Договор об ипотеке должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации прав на соответствующее имущество и сделок с ним (статья 164).

4. Несоблюдение правил, содержащихся в пунктах 2 и 3 настоящей статьи, влечет недействительность договора о залоге.

Статья 340. Имущество, на которое распространяются права залогодержателя

1. Права залогодержателя (право залога) на вещь, являющуюся предметом залога, распространяются на ее принадлежности, если иное не предусмотрено договором.

На полученные в результате использования заложенного имущества плоды, продукцию и доходы право залога распространяется в случаях, предусмотренных договором.

2. При ипотеке предприятия или иного имущественного комплекса в целом право залога распространяется на все его имущество, движимое и недвижимое, включая права требования, исключительные права и долги, в том числе, приобретенные в период ипотеки, если иное не предусмотрено законом, или договором.

3. Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части.

4. При ипотеке земельного участка право залога не распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие.

При отсутствии в договоре такого условия залогодатель в случае обращения взыскания на заложенный земельный участок сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той его частью, которая необходима для использования здания или сооружения в соответствии с его назначением. Условия пользования этой частью участка определяются соглашением залогодателя с залогодержателем, а в случае спора - судом.

5. Если ипотека установлена на земельный участок, на котором находятся здания или сооружения, принадлежащие не залогодателю, а другому лицу, то при обращении залогодержателем взыскания на этот участок и его продаже с публичных торгов к приобретателю участка переходят права и обязанности, которые в отношении этого лица имел залогодатель.

6. Договором о залоге, а в отношении залога, возникающего на основании закона, - законом может быть предусмотрено распространение залога на вещи и права, которые залогодатель приобретает в будущем.

Статья 341. Возникновение права залога

1. Поскольку иное не предусмотрено договором о залоге, право залога возникает в отношении имущества, залог которого подлежит регистрации (пункт 3 статьи 339), - с момента регистрации договора, в отношении другого имущества - с момента передачи этого имущества залогодержателю, а если оно не подлежит передаче, то с момента заключения договора о залоге.

2. Право залога на товары в обороте возникает в соответствии с правилами пункта 2 статьи 357 настоящего Кодекса.

Статья 342. Последующий залог

1. Если имущество, находящееся в залоге, становится предметом еще одного залога в обеспечение других требований (последующий залог), требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости предмета залога после требований предшествующих залогодержателей.

2. Последующий залог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге.

3. Залогодатель обязан сообщать каждому последующему залогодержателю сведения обо всех существующих залогах данного имущества, предусмотренные пунктом 1 статьи 339 настоящего Кодекса, и отвечает за убытки, причиненные залогодержателям невыполнением этой обязанности.

Статья 343. Содержание и сохранность заложенного имущества

1. Залогодатель или залогодержатель, в зависимости от того, у кого из них находится заложенное имущество (статья 338), обязаны, если иное не предусмотрено законом или договором:

(1) страховать за счет залогодателя заложенное имущество в полной его стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного залогом требования, - на сумму не ниже размера требования;

(2) принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе, для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц;

(3) немедленно уведомлять другую сторону о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества.

2. Залогодержатель и залогодатель вправе проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия хранения заложенного имущества, находящегося у другой стороны.

3. При грубом нарушении залогодержателем обязанностей, указанных в пункте 1 настоящей статьи, создающем угрозу утраты или повреждения заложенного имущества, залогодатель вправе потребовать досрочного прекращения залога.

Статья 344. Последствия утраты или повреждения заложенного имущества

1. Залогодатель несет риск случайной гибели или повреждения заложенного имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге.

2. Залогодержатель отвечает за полную или частичную утрату или повреждение переданного ему предмета залога, если не докажет, что может быть освобожден от ответственности в соответствии со статьей 399 настоящего Кодекса.

Залогодержатель отвечает за утрату предмета залога в размере его действительной стоимости, а за его повреждение - в размере суммы, на которую эта стоимость понизилась независимо от суммы, в которую был оценен предмет залога при передаче его залогодержателю.

Если в результате повреждения предмета залога он изменился настолько, что не может быть использован по прямому назначению, залогодатель вправе от него отказаться и потребовать возмещение за его утрату.

Договором может быть предусмотрена обязанность залогодержателя возместить залогодателю и иные убытки, причиненные утратой или повреждением предмета залога.

Залогодатель, являющийся должником по обеспеченному залогом обязательству, вправе зачесть требование к залогодержателю о возмещении убытков, причиненных утратой или повреждением предмета залога, в погашение обязательства, обеспеченного залогом.

Статья 345. Замена и восстановление предмета залога

1. Замена предмета залога допускается с согласия залогодержателя, если законом или договором не предусмотрено иное.

2. Если предмет залога погиб или поврежден, либо право собственности на него или хозяйственного ведения прекращено на основании закона либо предмет залога по установленным законом основаниям изымается для государственных или муниципальных нужд, залогодатель вправе в разумный срок восстановить предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом.

Статья 346. Пользование и распоряжение предметом залога

1. Залогодатель вправе, если иное не предусмотрено договором и не вытекает из существа залога, пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением, в том числе извлекать из него плоды и доходы.

2. Если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет залога в собственность, в хозяйственное ведение или в оперативное управление, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им с согласия залогодержателя.

Соглашение, ограничивающее право залогодателя завещать заложенное имущество, ничтожно.

3. Залогодержатель вправе пользоваться переданным ему предметом залога лишь в случаях, предусмотренных договором, регулярно представляя залогодателю отчет о пользовании. По договору на залогодержателя может быть возложена обязанность извлекать из предмета залога плоды и доходы в целях погашения основного обязательства или в интересах залогодателя.

Статья 347. Защита залогодержателем своих прав на предмет залога

1. Залогодержатель, у которого находилось или должно было находиться заложенное имущество, вправе истребовать его из чужого незаконного владения, в том числе и самого залогодателя (статьи 302-303, 306).

2. В случаях, когда по условиям договора залогодержателю предоставлено право пользоваться переданным ему предметом залога, он может требовать от других лиц, в том числе и от залогодателя, устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статьи 305, 306).

Статья 348. Основания обращения взыскания на
заложенное имущество

1. Взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает.

2. В обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

Статья 349. Порядок обращения взыскания на заложенное
имущество

1. Удовлетворение требования залогодержателя (кредитора) из стоимости заложенного имущества производится, если иное не предусмотрено законом, по решению суда в порядке, установленном процессуальным законодательством.

2. Удовлетворение требования залогодержателя за счет предмета залога без обращения в суд допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения залогодержателя с залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога.

Соглашение об удовлетворении требований залогодержателя из стоимости заложенного имущества без обращения в суд, может быть признано недействительным по иску лица, чьи права нарушены таким соглашением.

3. Взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда, в случаях, когда:

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

(2) предметом залога является предприятие или иной имущественный комплекс в целом;

(3) предметом залога является принадлежащее гражданину недвижимое имущество - земельный участок, жилой дом, квартира и др., используемое для целей личного потребления;

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

(5) залогодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно.

Статья 350. Реализация заложенного имущества

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

2. По просьбе залогодателя суд, вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его продажу с публичных торгов на срок до одного года. Отсрочка не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному залогом этого имущества и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора и сумм неустойки.

3. Начальная продажная цена заложенного имущества, с которой начинаются торги, определяется решением суда, (пункт 1 статьи 349) либо соглашением залогодержателя с залогодателем (пункт 2 статьи 349).

Заложенное имущество продается лицу, предложившему на торгах наивысшую цену.

4. При объявлении торгов несостоявшимися, залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные залогом. К такому соглашению применяются правила о договоре купли-продажи.

При объявлении несостоявшимися повторных торгов залогодержатель вправе оставить предмет залога за собой с оценкой его в сумме не более, чем на десять процентов ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

Если залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет залога в течение месяца со дня объявления повторных торгов несостоявшимися, договор о залоге прекращается.

5. Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для покрытия требования залогодержателя, он имеет право, при отсутствии иного указания в законе или договоре, получить недостающую сумму из прочего имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанным на праве залога.

6. Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, разница возвращается залогодателю.

7. Должник и залогодатель, являющийся третьим лицом, вправе в любое время до того, как состоялась продажа предмета залога, прекратить обращение на него взыскания и его реализацию, исполнив обеспеченное залогом обязательство или ту его часть, исполнение которой просрочено. Соглашение, ограничивающее это право, ничтожно.

Статья 351. Досрочное исполнение обязательства, обеспеченного залогом, и обращение взыскания на заложенное имущество

1. Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства в случае:

(1) если предмет залога выбыл из владения залогодателя, у которого он был оставлен, не в соответствии с условиями договора о залоге;

(2) нарушения залогодателем правил о замене предмета залога (статья 345);

(3) утраты предмета залога по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает (пункт 2 статьи 344), если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным пунктом 2 статьи 345 настоящего Кодекса.

2. Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратиться взыскание на предмет залога в случае:

(1) нарушения залогодателем правил о последующем залоге (статья 342);

(2) невыполнения залогодателем обязанностей, предусмотренных подпунктами 1 и 2 пункта 1 и пунктом 2 статьи 343 настоящего Кодекса;

(3) нарушения залогодателем правил о распоряжении заложенным имуществом (пункт 2 статьи 346).

Статья 352. Прекращение залога

1. Залог прекращается:

(1) с прекращением обеспеченного залогом обязательства;

(2) по требованию залогодателя по основаниям, предусмотренным пунктом 3 статьи 343 настоящего Кодекса;

(3) в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным пунктом 2 статьи 345 настоящего Кодекса;

(4) в случае продажи с публичных торгов заложенного имущества, а также в случае, когда его реализация оказалась невозможной (пункт 4 статьи 350).

2. О прекращении залога должна быть сделана отметка в реестре, в котором был зарегистрирован договор о залоге.

3. При прекращении залога вследствие исполнения обеспеченного залогом обязательства либо по требованию залогодателя (пункт 3 статьи 343) залогодержатель, у которого находилось заложенное имущество, обязан немедленно возвратить его залогодателю.

Статья 353. Сохранение залога при переходе права на заложенное имущество к другому лицу в порядке правопреемства

1. В случае перехода права собственности на заложенное имущество или права хозяйственного ведения им от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества либо в порядке универсального правопреемства право залога сохраняет силу.

Правопреемник залогодателя становится на место залогодателя и несет все обязанности залогодателя, если соглашением с залогодержателем не установлено иное.

2. Если имущество залогодателя, являющееся предметом залога, перешло в порядке правопреемства к нескольким лицам, каждый из правопреемников (приобретателей имущества) несет последствия неисполнения обеспеченного залогом обязательства

соразмерно перешедшей к нему части указанного имущества. Однако, если предмет залога неделим или по иным основаниям остается в общей совместной собственности правопреемников, они становятся солидарными залогодателями.

Статья 354. Последствия принудительного изъятия
заложенного имущества

1. Если право собственности залогодателя на имущество, являющееся предметом залога, прекращается по основаниям и в порядке, установленным законом, вследствие изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд (статья 280), реквизиции (статья 242) или национализации (статья 235), и залогодатель предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, право залога распространяется на предоставленное взамен имущество либо, соответственно, залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своего требования из суммы причитающегося залогодателью возмещения. Залогодержатель может также потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства (пункт 1 статьи 351).

2. В случаях, когда имущество, являющееся предметом залога, изымается у залогодателя в установленном законом порядке на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (статья 302), либо в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (статья 243), зalog в отношении этого имущества прекращается. В этих случаях залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства (пункт 1 статьи 351).

Статья 355. Уступка прав по договору о залоге

Залогодержатель вправе передать свои права по договору о залоге другому лицу с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем уступки требования (статьи 380-388).

Уступка залогодержателем своих прав по договору о залоге другому лицу действительна, если тому же лицу уступлены права требования к должнику по основному обязательству, обеспеченному залогом.

Поскольку не доказано иное, уступка прав по договору об ипотеке означает и уступку прав по обеспеченному ипотекой обязательству.

Статья 356. Перевод долга по обязательству,
обеспеченному залогом

С переводом на другое лицо долга по обязательству, обеспеченному залогом, залог прекращается, если залогодатель не дал кредитору согласия отвечать за нового должника.

Статья 357. Залог товаров в обороте

1. Залогом товаров в обороте признается залог товаров с оставлением их у залогодателя и с предоставлением залогодателю права изменять состав и натуральную форму заложенного имущества (товарных запасов, сырья, материалов, полуфабрикатов, готовой продукции и т.п.) при условии, что их общая стоимость не становится меньше указанной в договоре о залоге.

Уменьшение стоимости заложенных товаров в обороте допускается соразмерно исполненной части обеспеченного залогом обязательства, если иное не предусмотрено договором.

2. Товары в обороте, отчужденные залогодателем, перестают быть предметом залога с момента их перехода в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление приобретателя, а приобретенные залогодателем товары, указанные в договоре о залоге, становятся предметом залога с момента возникновения у залогодателя на них права собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления.

3. Залогодатель товаров в обороте обязан вести книгу записи залогов, в которую вносятся записи об условиях залога товаров и обо всех операциях, влекущих изменение состава или натуральной формы заложенных товаров, включая их переработку, на день последней операции.

4. При нарушении залогодателем условий залога товаров в обороте залогодержатель вправе путем наложения на заложенные товары своих знаков и печатей приостановить операции с ними до устранения нарушения.

Статья 358. Залог вещей в ломбарде

1. Принятие от граждан в залог движимого имущества, предназначенного для личного потребления, в обеспечение краткосрочных кредитов может осуществляться в качестве предпринима-

тельской деятельности специализированными организациями - ломбардами, имеющими на это государственную лицензию.

2. Договор о залоге вещей в ломбарде оформляется выдачей ломбардом залогового билета.

3. Закладываемые вещи передаются ломбарду.

Ломбард обязан страховать в пользу залогодателя за свой счет принятые в залог вещи в полной сумме их оценки, устанавливаемой в соответствии с ценами на вещи такого рода и качества, обычно взимаемыми в торговле в момент их принятия в залог.

Ломбард не вправе пользоваться и распоряжаться заложенными вещами.

4. Ломбард несет ответственность за утрату и повреждение заложенных вещей, если не докажет, что утрата или повреждение произошли вследствие непреодолимой силы.

5. В случае невозвращения в установленный срок суммы кредита, обеспеченного залогом вещей в ломбарде, ломбард вправе на основании исполнительной надписи нотариуса по истечении льготного месячного срока продать это имущество в порядке, установленном для реализации заложенного имущества (пункты 3, 4, 6 и 7 статьи 350). После этого требования ломбарда к должнику-залогодателю погашаются, даже если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для их полного удовлетворения.

6. Правила кредитования граждан ломбардами под залог принадлежащих гражданам вещей устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом Законом Российской Федерации о ломбардах. Этим законом определяется также порядок лицензирования ломбардов.

7. Условия договора о залоге вещей в ломбарде, ограничивающие права залогодателя по сравнению с правами, предоставляемыми ему настоящим Кодексом и Законом Российской Федерации о ломбардах, ничтожны. Вместо таких условий применяются соответствующие положения настоящего Кодекса и Закона Российской Федерации о ломбардах.

4. Поручительство

Статья 359. Договор поручительства

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

Договор поручительства может быть заключен также для обеспечения обязательства, которое возникнет в будущем.

Статья 360. Форма договора поручительства

Договор поручительства должен быть совершен в письменной форме. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность договора поручительства.

Статья 361. Ответственность поручителя

1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно (статья 324), если законом или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя.

2. Поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату процентов, судебные издержки по взысканию долга и другие убытки кредитора, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником, если иное не предусмотрено договором поручительства.

3. Лица, совместно давшие поручительство, отвечают перед кредитором солидарно (статья 324), если иное не предусмотрено договором поручительства.

Статья 362. Право поручителя на возражения против требования кредитора

Поручитель вправе выдвигать против требования кредитора возражения, которые мог бы представить должник, если иное не вытекает из договора поручительства. Поручитель не теряет права на эти возражения даже в том случае, если должник от них отказался или признал свой долг.

Статья 363. Права поручителя, исполнившего обязательство

1. К поручителю, исполнившему обязательство, переходят права кредитора по этому обязательству, включая права, принадлежавшие кредитору как залогодержателю, в том объеме, в котором поручитель удовлетворил требование кредитора. Поручитель также вправе требовать от должника уплаты процентов на сумму, выплаченную кредитору, и возмещения иных убытков, понесенных в связи с ответственностью за должника.

2. По исполнении поручителем обязательства кредитор обязан вручить поручителю документы, удостоверяющие требование к должнику, и передать права, обеспечивающие это требование.

3. Правила, установленные пунктами 1 и 2 настоящей статьи, применяются, если иное не предусмотрено законодательством или договором поручителя с должником и не вытекает из отношений между ними.

Статья 364. Извещение поручителя об исполнении
обязательства должником

Должник, исполнивший обязательство, обеспеченное поручительством, обязан немедленно известить об этом поручителя. В противном случае поручитель, в свою очередь исполнивший обязательство, вправе взыскать с кредитора неосновательно полученное либо предъявить регрессное требование к должнику. В последнем случае должник вправе взыскать с кредитора лишь неосновательно полученное.

Статья 365. Прекращение поручительства

1. Поручительство прекращается с прекращением обеспеченного им обязательства, а также в случае его изменения, влекущего увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для поручителя, без согласия последнего.

2. Поручительство прекращается с переводом на другое лицо долга по обеспеченному поручительством обязательству, если поручитель не дал кредитору согласия отвечать за нового должника.

3. Поручительство прекращается, если по наступлении срока исполнения обеспеченного им обязательства кредитор отказался принять надлежащее исполнение, предложенное должником или поручителем.

4. Поручительство прекращается по истечении срока, на который оно дано, указанного в договоре поручительства. Если такой срок не установлен, оно прекращается, если кредитор в течение одного года со дня наступления срока исполнения обеспеченного поручительством обязательства не предъявит иска к поручителю. Когда срок исполнения основного обязательства не указан и не может быть определен или определен моментом востребования, поручительство прекращается, если кредитор не предъявит иска к поручителю в течение двух лет со дня заключения договора поручительства.

5. Банковская гарантия

Статья 366. Понятие банковской гарантии

В силу банковской гарантии банк, иное кредитное учреждение или страховая организация (гарант) дает по просьбе другого лица (принципала) письменное обязательство уплатить кредитору принципала (бенефициару) в соответствии с условиями даваемого гарантом обязательства денежную сумму по представлении бенефициаром письменного требования о ее уплате.

Статья 367. Обеспечение банковской гарантией обязательства принципала

1. Банковская гарантия обеспечивает надлежащее исполнение принципалом его обязательства перед бенефициаром (основного обязательства).

2. За выдачу банковской гарантии принципал уплачивает гаранту вознаграждение.

Статья 368. Независимость банковской гарантии от основного обязательства

Предусмотренное банковской гарантией обязательство гаранта перед бенефициаром не зависит в отношениях между ними от

того основного обязательства, в обеспечение исполнения которого она выдана, даже если в гарантии содержится ссылка на это обязательство.

Статья 369. Безотзывность банковской гарантии

Банковская гарантия не может быть отозвана гарантом, если в ней не предусмотрено иное.

Статья 370. Непередаваемость прав по банковской гарантии

Принадлежащее бенефициару по банковской гарантии право требования к гаранту не может быть передано другому лицу, если в гарантии не предусмотрено иное.

Статья 371. Вступление банковской гарантии в силу

Банковская гарантия вступает в силу со дня ее выдачи, если в гарантии не предусмотрено иное.

Статья 372. Представление требования по банковской гарантии

1. Требование бенефициара об уплате денежной суммы по банковской гарантии должно быть представлено гаранту в письменной форме с приложением указанных в гарантии документов. В требовании или в приложении к нему бенефициар должен указать, в чем состоит нарушение принципалом основного обязательства, в обеспечение которого выдана гарантия.

2. Требование бенефициара должно быть представлено гаранту до окончания определенного в гарантии срока, на который она выдана.

Статья 373. Обязанности гаранта при рассмотрении требования бенефициара

1. По получении требования бенефициара гарант должен без промедления уведомить об этом принципала и передать ему копии требования со всеми относящимися к нему документами.

2. Гарант должен рассмотреть требование бенефициара с приложенными к нему документами в разумный срок и проявить разумную заботливость, чтобы установить, соответствуют ли это требование и приложенные к нему документы условиям гарантии.

Статья 374. Отказ гаранта удовлетворить требование бенефициара

1. Гарант отказывает бенефициару в удовлетворении его требования, если это требование либо приложенные к нему документы не соответствуют условиям гарантии либо представлены гаранту по окончании определенного в гарантии срока.

Гарант должен немедленно уведомить бенефициара об отказе удовлетворить его требование.

2. Если гаранту до удовлетворения требования бенефициара стало известно, что основное обязательство, обеспеченное банковской гарантией, полностью или в соответствующей части уже исполнено, прекратилось по иным основаниям либо недействительно, он должен немедленно сообщить об этом бенефициару и принципалу.

Полученное гарантом после такого уведомления повторное требование бенефициара подлежит удовлетворению гарантом.

Статья 375. Пределы обязательства гаранта

1. Предусмотренное банковской гарантией обязательство гаранта перед бенефициаром ограничивается уплатой суммы, на которую выдана гарантия.

2. Поскольку в гарантии не предусмотрено иное, ответственность гаранта перед бенефициаром за невыполнение и ненадлежащее выполнение гарантом обязательства по гарантии не ограничивается суммой, на которую выдана гарантия.

Статья 376. Прекращение банковской гарантии

1. Обязательство гаранта перед бенефициаром по гарантии прекращается:

(1) уплатой бенефициару суммы, на которую выдана гарантия;

(2) окончанием определенного в гарантии срока, на который она выдана;

(3) вследствие отказа бенефициара от своих прав по гарантии и возвращения ее гаранту;

(4) вследствие отказа бенефициара от своих прав по гарантии путем письменного заявления об освобождении гаранта от его обязательств.

Прекращение обязательств гаранта по основаниям, указанным в подпунктах 1, 2 и 4 настоящего пункта, не зависит от того, возвращена ли ему гарантия.

2. Гарант, которому стало известно о прекращении гарантии, должен без промедления уведомить об этом принципала.

Статья 377. Регрессные требования гаранта к принципалу

1. Право гаранта потребовать от принципала в порядке регресса возмещения сумм, уплаченных бенефициару по банковской гарантии, определяется соглашением гаранта с принципалом, во исполнение которого была выдана гарантия.

2. Гарант не вправе требовать от принципала возмещения сумм, уплаченных бенефициару не в соответствии с условиями гарантии или за нарушение обязательства гаранта перед бенефициаром, если соглашением гаранта с принципалом не предусмотрено иное.

6. Задаток

Статья 378. Понятие задатка. Форма соглашения о задатке

1. Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

2. Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме.

3. В случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору плате-

жей, задатком, в частности вследствие несоблюдения правила, установленного пунктом 2 настоящей статьи, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное.

Статья 379. Последствия прекращения и неисполнения
обязательства, обеспеченного задатком

1. При прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (статья 414) задаток должен быть возвращен.

2. Если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, поскольку в договоре не предусмотрено иное.

Глава 24. ПЕРЕМЕНА ЛИЦ В ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕ

1. Общие положения о переходе прав кредитора
к другому лицуСтатья 380. Основания и порядок перехода прав кредитора
к другому лицу

1. Право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Правила о переходе прав кредитора к другому лицу не применяются к регрессным требованиям.

2. Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласия должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

3. Если должник не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу, новый кредитор несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий. В этом случае исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору.

Статья 381. Переход прав кредитора к другому лицу
на основании закона

Права кредитора по обязательству переходят к другому лицу на основании закона и наступления указанных в нем обстоятельств:

(1) в результате универсального правопреемства в правах кредитора;

(2) по решению суда о переводе прав кредитора на другое лицо, когда возможность такого перевода предусмотрена законом;

(3) вследствие исполнения обязательства должника его поручителем (статья 363) или залогодателем, не являющимся должником по этому обязательству;

(4) при суброгации страховщику прав кредитора к должнику, ответственному за наступление страхового случая;

(5) в других случаях, предусмотренных законом.

Статья 382. Права, которые не могут переходить к другим лицам

Переход к другому лицу прав, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности, требований об алиментах и о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, не допускается.

Статья 383. Объем прав кредитора, переходящих к другому лицу

Если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты.

Статья 384. Доказательства прав нового кредитора

1. Кредитор, уступивший требование другому лицу, обязан передать ему документы, удостоверяющие право требования, и сообщить сведения, имеющие значение для осуществления требования.

2. Должник вправе не исполнять обязательство новому кредитору до представления ему доказательств перехода требования к этому лицу.

Статья 385. Возражения должника против требования нового кредитора

Должник вправе выдвигать против требования нового кредитора возражения, которые он имел против первоначального кредитора к моменту получения уведомления о переходе прав по обязательству к новому кредитору.

2. Уступка требования

Статья 386. Условия уступки требования

1. Уступка требования кредитором другому лицу допускается, поскольку она не противоречит законодательству или договору.

2. Не допускается без согласия должника уступка требования по обязательству, в котором личность кредитора имеет существенное значение для должника.

Статья 387. Форма уступки требования

1. Уступка требования, основанного на сделке, совершенной в письменной (простой или нотариальной) форме, должна быть совершена в соответствующей письменной форме.

2. Уступка требования по сделке, требующей государственной регистрации, должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки.

3. Уступка требования по ордерной ценной бумаге совершается путем индоссамента на этой ценной бумаге (пункт 3 статьи 146).

Статья 388. Ответственность кредитора, уступившего требование

Первоначальный кредитор, уступивший требование, отвечает перед новым кредитором за недействительность переданного ему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования должником, кроме случаев, когда первоначальный кредитор принял на себя поручительство за должника перед новым кредитором.

3. Перевод долга

Статья 389. Условие и форма перевода долга

1. Перевод должником своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора.

2. К форме перевода долга соответственно применяются правила, содержащиеся в пунктах 1 и 2 статьи 387 настоящего Кодекса.

Статья 390. Возражения нового должника против
требований кредитора

Новый должник вправе выдвигать против требования кредито-
ра возражения, основанные на отношениях между кредитором и
первоначальным должником.

Глава 26. ПРЕКРАЩЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Статья 405. Основания прекращения обязательств

1. Обязательство прекращается полностью или в части по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, иным законодательством или договором.

2. Прекращение обязательства по требованию одной из сторон допускается только в случаях, предусмотренных законодательством.

Статья 406. Прекращение обязательства исполнением

1. Надлежащее исполнение прекращает обязательство.

2. Кредитор, принимая исполнение, обязан по требованию должника выдать ему расписку в получении исполнения полностью или в части.

Если должник выдал кредитору в удостоверение обязательства долговой документ, то кредитор, принимая исполнение, должен вернуть этот документ, а при невозможности возвращения указать на это в выдаваемой им расписке. Расписка может быть заменена подписью на возвращаемом долговом документе. Нахождение долгового документа у должника удостоверяет, пока не доказано иное, прекращение обязательства.

При отказе кредитора выдать расписку, вернуть долговой документ или отметить в расписке невозможность его возвращения должник вправе задержать исполнение. В этих случаях кредитор считается просрочившим.

Статья 407. Отступное

По соглашению сторон обязательство может быть прекращено предоставлением взамен исполнения отступного (уплатой денег, передачей имущества и т.п.). Размер, сроки и порядок предоставления отступного устанавливаются сторонами.

Статья 408. Прекращение обязательства зачетом

Обязательство прекращается полностью или в части зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил либо срок которого не указан или определен моментом востребования. Для зачета достаточно заявления одной стороны.

Статья 409. Недопустимость зачета

Не допускается зачет требований:

- 1) если по заявлению другой стороны к требованию подлежит применению срок исковой давности и этот срок истек;
- 2) о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью гражданина;
- 3) о взыскании алиментов;
- 4) о пожизненном содержании;
- 5) в иных случаях, предусмотренных законом или договором.

Статья 410. Зачет при уступке требования

В случае уступки требования (статья 386) должник вправе зачесть против требования нового кредитора свое встречное требование к первоначальному кредитору.

Зачет производится, если требование возникло по основанию, существовавшему к моменту получения должником уведомления об уступке требования и срок требования наступил до его получения либо этот срок не указан или определен моментом востребования.

Статья 411. Прекращение обязательства совпадением должника и кредитора в одном лице

Обязательство прекращается совпадением должника и кредитора в одном лице.

Статья 412. Прекращение обязательства новацией

1. Обязательство прекращается соглашением сторон о замене первоначального обязательства, существовавшего между ними, другим обязательством между теми же лицами, предусматривающим иной предмет или способ исполнения (новация).

2. Новация не допускается в отношении алиментных обязательств, обязательств по возмещению вреда, причиненного жизни или здоровью гражданина.

3. Новация прекращает дополнительные обязательства, связанные с первоначальным, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Статья 413. Прощение долга

Обязательство прекращается освобождением кредитором должника от лежащих на нем обязанностей, если это не нарушает прав других лиц в отношении имущества кредитора.

Статья 414. Прекращение обязательства невозможностью исполнения

1. Обязательство прекращается невозможностью исполнения, если она вызвана обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает.

2. В случае невозможности исполнения должником обязательства, вызванной обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает (пункт 1 настоящей статьи), кредитор не вправе требовать от должника исполнения по обязательству, если иное не предусмотрено законодательством или договором. При этом должник, исполнивший обязательство, вправе требовать возвращения исполненного.

3. В случае невозможности исполнения должником обязательства, вызванной виновными действиями кредитора, последний не вправе требовать возвращения исполненного им по обязательству.

Статья 415. Прекращение обязательства на основании акта органа государственной власти

1. Если в результате издания акта органа государственной власти (публичного акта) исполнение обязательства становится невозможным полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части. Стороны, понесшие в результате этого убытки, вправе требовать их возмещения в соответствии со статьями 13 и 16 настоящего Кодекса.

2. В случае признания в установленном порядке недействительным публичного акта, на основании которого обязательство прекратилось, обязательство восстанавливается, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа обязательства и исполнение не утратило интерес для кредитора.

Статья 416. Прекращение обязательства смертью гражданина

1. Обязательство прекращается смертью должника, если исполнение не может быть произведено без личного участия должника либо обязательство иным образом неразрывно связано с личностью должника.

2. Обязательство прекращается смертью кредитора, если исполнение предназначено лично для кредитора либо обязательство иным образом неразрывно связано с личностью кредитора.

Статья 417. Прекращение обязательства ликвидацией
юридического лица

Обязательство прекращается ликвидацией юридического лица (должника или кредитора), кроме случаев, когда законодательством исполнение обязательства ликвидированного юридического лица возлагается на другое юридическое лицо (по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни и здоровью гражданина и др.).

Подраздел 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ

Глава 27. ПОНЯТИЕ И УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Статья 418. Понятие договора

1. Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

2. К договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках, предусмотренные главой 9 настоящего Кодекса.

3. К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 308-417), поскольку иное не предусмотрено правилами настоящей главы и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в настоящем Кодексе.

4. К договорам, заключаемым более чем двумя сторонами (многосторонние договоры), общие положения о договоре применяются, если это не противоречит многостороннему характеру таких договоров.

Статья 419. Свобода договора

1. Граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

2. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законодательством.

3. Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законодательством (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяется в соответствующих частях законодательство о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

4. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законодательством (статья 420).

В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая в соответствии с законодательством действует, если соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

5. Если условие договора не определено сторонами или диспозитивной нормой, соответствующие условия определяются обычаями делового оборота, применимыми к отношениям сторон.

Статья 420. Договор и закон

1. Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законодательством (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

2. Если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Статья 421. Возмездный и безвозмездный договор

1. Договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, является возмездным.

2. Безвозмездным признается договор, по которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления.

3. Договор предполагается возмездным, если из законодательства, содержания или существа договора не вытекает иное.

Статья 422. Цена

1. Исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами.

2. Изменение цены после заключения договора допускается в

случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

3. В случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, считается, что исполнение договора произведено по цене, которая в момент заключения договора при сравнимых обстоятельствах обычно взималась за аналогичные товары, работы или услуги.

Статья 423. Действие договора

1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения (статья 431 настоящего Кодекса).

2. Стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.

3. Если законом или договором предусмотрен срок действия договора, окончание этого срока влечет прекращение обязательств сторон по договору.

Договор, в котором отсутствует указание на срок его действия, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства.

4. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение, имевшее место до истечения этого срока.

Статья 424. Публичный договор

1. Публичным договором признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые она исходя из характера ее деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное, банковское обслуживание и т.п.).

Коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения публичного договора, кроме случаев, предусмотренных законодательством.

2. Цена товаров, работ и услуг, а также иные условия публичного договора устанавливаются одинаковыми для всех потреби-

телей, за исключением случаев, когда законодательством допускается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей.

3. Отказ коммерческой организации от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары (работы, услуги) не допускается.

При необоснованном уклонении коммерческой организации от заключения публичного договора применяются положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 443 настоящего Кодекса.

4. В случаях, предусмотренных законом, Правительство Российской Федерации может издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (типовые договоры, положения и т.п.).

5. Условия публичного договора, не соответствующие требованиям, установленным пунктами 2 и 4 настоящей статьи, ничтожны.

Статья 425. Примерные условия договоров

1. В договоре может быть предусмотрено, что его отдельные условия определяются примерными условиями, разработанными для договоров соответствующего вида и опубликованными в печати.

2. В случаях, когда в договоре не содержится отсылка к примерным условиям, такие примерные условия применяются к отношениям сторон в качестве обычаев делового оборота, если они отвечают требованиям, установленным статьей 5 и пунктом 4 статьи 419 настоящего Кодекса.

3. Примерные условия могут быть изложены в форме примерного договора или иного документа, содержащего эти условия.

Статья 426. Договор присоединения

1. Договором присоединения признается договор, условия которого определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах и могли быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом.

2. Присоединившаяся к договору сторона вправе потребовать расторжения договора, если договор присоединения, хотя и не противоречит законодательству, но лишает эту сторону обычно предоставляемых ей прав, исключает или ограничивает ответс-

твенность другой стороны за нарушение обязательств либо содержит другие явно обременительные для присоединившейся стороны условия, которые она исходя из своих разумно понимаемых интересов не приняла бы при наличии у нее возможности участвовать в определении условий договора.

3. При наличии обстоятельств, предусмотренных в пункте 2 настоящей статьи, требование о расторжении договора, предъявленное стороной, присоединившейся к договору в связи с осуществлением своей предпринимательской деятельности, не подлежит удовлетворению, если присоединившаяся сторона знала или должна была знать, на каких условиях заключает договор.

Статья 427. Предварительный договор

1. По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

2. Предварительный договор заключается в форме, установленной законодательством для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

3. Предварительный договор должен содержать условия, устанавливающие или позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора.

4. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

Если такой срок в предварительном договоре не определен, предусмотренный им договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

5. В случаях, когда сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения предусмотренного им договора, применяются положения, установленные пунктом 4 статьи 443 настоящего Кодекса.

6. Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

Статья 428. Договор в пользу третьего лица

1. Договором в пользу третьего лица признается договор, в котором стороны установили, что должник обязан произвести исполнение не кредитору, а третьему лицу, указанному или не указанному в договоре и имеющему право требовать от должника исполнения обязательства в свою пользу.

2. Если иное не предусмотрено законодательством или договором, с момента выражения третьим лицом должнику намерения воспользоваться своим правом по договору стороны не могут расторгать или изменять заключенный ими договор без согласия третьего лица.

3. Должник в договоре вправе выдвигать против требования третьего лица возражения, которые он мог бы выдвинуть против кредитора.

5. В случае, когда третье лицо отказалось от права, предоставленного ему по договору, кредитор может воспользоваться этим правом, если это не противоречит законодательству и договору.

Статья 429. Толкование договора

При толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

Глава 28. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

Статья 430. Основные положения о заключении договора

1. Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

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

2. Договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

Статья 431. Момент заключения договора

1. Договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту ее акцепта.

2. Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (статья 224).

3. Договор, подлежащий нотариальному удостоверению или государственной регистрации, считается заключенным с момента нотариального удостоверения или регистрации, а при необходимости нотариального удостоверения и регистрации - с момента регистрации договора.

Статья 432. Форма договора

1. Договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма.

Если стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключенным с момента придания ему условленной формы, хотя бы законом для договоров данного вида такая форма не требовалась.

2. Договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена письмами, телеграммами, телетайпограммами, теле-

фонограммами, посредством факсимильной, электронной или иной связи либо иным способом, позволяющим достоверно установить, что документ исходит от стороны договора.

3. Письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 436 настоящего Кодекса.

Статья 433. Оферта

1. Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение.

Оферта должна содержать существенные условия договора.

2. Оферта связывает направившее ее лицо с момента ее получения адресатом.

Если извещение об отзыве оферты поступило ранее или одновременно с самой офертой, оферта считается не полученной.

Статья 434. Безотзывность оферты

Полученная адресатом оферта не может быть отозвана в течение срока для ее акцепта, если иное не оговорено в самой оферте либо не вытекает из существа предложения или обстановки, в которой оно было сделано.

Статья 435. Приглашение делать оферты. Публичная оферта

1. Реклама и иные предложения, адресованные неопределенному кругу лиц, рассматриваются как приглашение делать оферты, если иное прямо не указано в предложении.

2. Содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичная оферта).

Статья 436. Акцепт

1. Акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии.

Акцепт должен быть полным и безоговорочным.

2. Молчание не является акцептом, если иное не вытекает

из закона, обычая делового оборота или из прежних деловых отношений сторон.

3. Совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.д.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законодательством или не указано в оферте.

Статья 437. Отзыв акцепта

Если извещение об отзыве акцепта поступило лицу, направившему оферту, ранее или одновременно с самим акцептом, акцепт считается не полученным.

Статья 438. Заключение договора на основании оферты, содержащей срок для акцепта

Когда оферта содержит срок для акцепта, договор считается заключенным, если акцепт получен лицом, направившим оферту, в пределах указанного в ней срока.

Статья 439. Заключение договора на основании оферты, не содержащей срока для акцепта

1. Когда письменная оферта не содержит срока для акцепта, договор считается заключенным, если акцепт получен лицом, направившим оферту, до окончания срока, установленного законодательством, а если такой срок не установлен, - в течение нормально необходимого для этого времени.

2. Когда оферта сделана устно без указания срока для акцепта, договор считается заключенным, если другая сторона немедленно заявила о ее акцепте.

Статья 440. Акцепт, полученный с опозданием

1. В случаях, когда своевременно направленное извещение об акцепте получено с опозданием, акцепт не считается опоздавшим, если сторона, направившая оферту, немедленно не уведомит другую сторону о получении акцепта с опозданием.

2. Если сторона, направившая оферту, немедленно сообщит другой стороне о принятии ее акцепта, полученного с опозданием, договор считается заключенным.

Статья 441. Акцепт на иных условиях

Ответ о согласии заключить договор на иных, чем предложено в оферте условиях, не является акцептом.

Такой ответ признается отказом от оферты и в то же время новой офертой.

Статья 442. Место заключения договора

Если в договоре не указано место его заключения, договор признается заключенным в месте жительства гражданина или месте нахождения юридического лица, направившего оферту.

Статья 443. Заключение договора в обязательном порядке

1. В случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора для одной из сторон обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте либо об отказе от акцепта или об акцепте оферты (проекта договора) на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты, если иной срок не установлен законодательством либо не согласован сторонами.

2. Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение об ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта, если законодательством об отдельных видах договоров не установлен иной срок.

3. В случае, если на проект договора, направленный стороной, для которой заключение договора обязательно, в тридцатидневный срок получен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение су-

да, если законодательством об отдельных видах договоров не установлено иное.

4. Если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне убытки, вызванные отказом заключить договор.

Статья 444. Преддоговорные споры

В случаях, предусмотренных в пунктах 2 и 3 статьи 443 настоящего Кодекса, а также если разногласия, возникшие при заключении договора, были по соглашению сторон переданы на рассмотрение суда, условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Статья 445. Заключение договора на торгах

1. Договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Торги проводятся на право заключения договора. Такой договор заключается с лицом, выигравшим торги.

2. В качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель имущественного права либо специализированная организация. Специализированная организация действует на основании договора с собственником или обладателем имущественного права и выступает от их имени или от своего имени.

3. В случаях, указанных в настоящем Кодексе или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

4. Торги осуществляются в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое в соответствии с заключением заранее назначенной организатором конкурсной комиссии предложило лучшие условия.

Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

5. Аукцион и конкурс, в которых был только один участник, признаются несостоявшимися.

6. Правила, предусмотренные статьями 445-447 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, проводимым в порядке исполнения решений суда, если иное не предусмотрено гражданским процессуальным законодательством.

Статья 446. Организация и порядок проведения торгов

1. Аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми.

В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

2. Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее, чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе, об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, в также сведения о начальной цене.

В случае, если предметом торгов является право заключения договора, в извещении о предстоящих торгах должен быть указан, предоставляемый для этого срок.

3. Если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, сделавший извещение об их проведении, вправе отказаться от аукциона в любое время, но не позднее, чем за три дня до наступления даты его проведения, а от конкурса - не позднее, чем за тридцать дней до проведения конкурса.

В случаях, когда организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

Организатор закрытого аукциона или закрытого конкурса обязан возместить приглашаемым им участникам реальный ущерб независимо от того, в какой именно срок после направления извещения последовал отказ от торгов.

4. Участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, указанные в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

5. Лицо, выигравшее торги, и организатор торгов (пункт 2 статьи 445), подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. Лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания договора утрачивает внесенный им задаток. Организатор торгов, уклонившийся от подписания протокола, обязан вернуть задаток в двойном размере, а также возместить лицу, выигравшему торги, убытки, причиненные участием в торгах, в части, превышающей сумму задатка.

Если по условиям торгов разыгрывается только право на заключение договора, такой договор должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола. В случае уклонения одной из них от заключения договора другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении причиненных убытков.

Статья 447. Последствия нарушения правил проведения торгов

1. Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

2. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Глава 29. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

Статья 448. Основания изменения и расторжения договора

1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными законами или договором.

2. 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.

3. 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 449. Порядок изменения и расторжения договора

1. Соглашение об изменении или расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из законодательства, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

2. Требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Статья 450. Последствия расторжения и изменения договора

1. При расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

2. При изменении договора обязательства сторон продолжают действовать в измененном виде.

3. В случае расторжения или изменения договора обязательства считаются прекращенными или измененными с момента дости-

жения соглашения сторон об изменении или расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения сторон или характера изменения договора, а при расторжении или изменении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении или изменении договора.

4. Стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента расторжения или изменения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон.

5. Если основанием для расторжения или изменения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных расторжением или изменением договора.

Проект

ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Часть I

Раздел 1. Общие положения

Подраздел 1. Основные положения

Глава 1. Гражданское законодательство

Глава 2. Возникновение, осуществление и защита гражданских прав

Подраздел 2. Лица

Глава 3. Граждане (физические лица)

Глава 4. Юридические лица

1. Основные положения

2. Козьяйственные товарищества и общества

§ 1. Общие положения

§ 2. Полное товарищества

§ 3. Товарищество на вере

§ 4. Общество с ограниченной ответственностью

§ 5. Общество с дополнительной ответственностью

§ 6. Акционерное общество

§ 7. Дочерние и зависимые общества

3. Производственные кооперативы

4. Государственные и муниципальные унитарные предприятия

5. Некоммерческие организации

Глава 5. Участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в отношениях, регулируемых гражданским законодательством

Подраздел 3. Объекты гражданских прав

Глава 6. Общие положения

Глава 7. Ценные бумаги

Глава 8. Нематериальные блага. Личные неимущественные права

Подраздел 4. Сделки и представительство

Глава 9. Сделки

- 1. Понятие, виды и форма сделок
- 2. Недействительность сделок

Глава 10. Представительство. Доверенность

Подраздел 5 Сроки. Исковая давность

Глава 11. Исчисление сроков

Глава 12. Исковая давность

Раздел 3. Право собственности и другие вещные права

Глава 13. Общие положения

Глава 14. Приобретение права собственности

Глава 15. Прекращение права собственности

Глава 16. Общая собственность

Глава 17. Право собственности и другие вещные права на землю

Глава 18. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

Глава 19. Право хозяйственного ведения, право оперативного управления

Глава 20. Защита права собственности и других вещных прав

Раздел 3. Общая часть обязательственного права

Подраздел 1. Общие положения об обязательствах

Глава 21. Понятие и стороны обязательства

Глава 22. Исполнение обязательств

Глава 23. Обеспечение исполнения обязательств

- 1. Общие положения
- 2. Неустойка
- 3. Залог
- 4. Поручительство
- 5. Банковская гарантия
- 6. Задаток

Глава 24. Перемена лиц в обязательстве

1. Общие положения о переходе прав кредитора к другому лицу
2. Уступка требования
3. Перевод долга

Глава 25. Ответственность за нарушение обязательства

Глава 26. Прекращение обязательств

Подраздел 2. Общие положения о договоре

Глава 27. Понятие и условия договора

Глава 28. Заключение договора

Глава 29. Изменение и расторжение договора