

М.И. Брагинский  
В.В. Витрянский

# ДОГОВОРНОЕ ПРАВО

**Книга вторая**

Договоры о передаче имущества



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

# ДОГОВОРНОЕ ПРАВО



М.И. Брагинский  
В.В. Витрянский

# ДОГОВОРНОЕ ПРАВО

## **Книга вторая**

Договоры о передаче имущества

*2-е издание, стереотипное*



ББК 67.404.2  
УДК 347.4  
Б 56

### Авторы:

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

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

**Брагинский М.И., Витрянский В.В.**

Б 56 **Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества.**  
2-е изд., стер. – М.: Статут, 2011. – 780 с.

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

ISBN 978-5-8354-0755-2

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

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

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

ББК 67.404.2  
УДК 347.4

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

ISBN 978-5-8354-0750-7

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

## ПРЕДИСЛОВИЕ

В 1997 г. увидела свет наша совместная книга, посвященная общим положениям договорного права<sup>1</sup>, которая, как нам кажется, имела определенный успех и в известном смысле способствовала пробуждению интереса к серьезным научным исследованиям в этой области гражданского права. Выход в свет указанной книги имел и другое последствие: нам неоднократно приходилось отвечать на вопрос коллег юристов (в том числе и совершенно нам незнакомых) о том, будет ли эта книга иметь свое продолжение. С течением времени такие вопросы задавались все чаще. Данное обстоятельство и послужило для нас основным побудительным мотивом продолжить исследование проблем договорного права. На этот раз предметом изучения явились отдельные типы и виды договорных обязательств.

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

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

***М.И. Брагинский,***

***В.В. Витрянский***

---

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

## БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ (ССУДА)

---

удержание вещи. На наш взгляд, это возможно даже и при отсутствии на этот счет указаний в гл. 36 ГК. Такой вывод следует сделать, поскольку удержание как таковое является способом обеспечения, вытекающим непосредственно из закона, притом рассматриваемые применительно к ссуде ситуации соответствуют той, которая предусмотрена в п. 1 ст. 359 ГК. Речь идет о двух обязательствах, при этом в одном из них ссудополучатель – должник, у которого находится принадлежащая кредитору-ссудодателю вещь, а в другом, наоборот, должником является ссудодатель, который соответствующую свою обязанность (возместить убытки) не выполняет.

## О Г Л А В Л Е Н И Е

<b>ПРЕДИСЛОВИЕ .....</b>	<b>5</b>
<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>6</b>

## КУПЛЯ-ПРОДАЖА

<b>ГЛАВА I. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ .....</b>	<b>10</b>
1. Понятие договора купли-продажи .....	10
Значение и сфера применения .....	10
Источники правового регулирования .....	13
Понятие договора купли-продажи .....	15
Стороны договора купли-продажи .....	20
Предмет договора купли-продажи .....	22
2. Права и обязанности сторон по договору купли-продажи .....	23
Условия договора и обязанности сторон .....	23
Обязанности продавца .....	24
Обязанности покупателя .....	35
3. Расчеты по договору купли-продажи (в аспекте взаимоотношений с банками) .....	39
Правовое регулирование расчетов .....	39
Наличные расчеты .....	41
Безналичные расчеты .....	44
Расчеты платежными поручениями .....	48
Расчеты по аккредитиву .....	54
Расчеты по инкассо .....	59
Расчеты чеками .....	61
4. Виды договора купли-продажи .....	64
5. Международная купля-продажа .....	70
<b>ГЛАВА II. ДОГОВОР РОЗНИЧНОЙ КУПЛИ-ПРОДАЖИ .....</b>	<b>75</b>
1. Понятие и сфера применения .....	75
2. Порядок заключения договора. Форма договора .....	79
3. Права и обязанности сторон. Исполнение договора .....	84
4. Последствия нарушения договора со стороны продавца .....	89
5. Договоры розничной купли-продажи с отдельными нетипичными условиями .....	91
6. Защита прав покупателя-гражданина .....	92



<b>ГЛАВА III. ДОГОВОР ПОСТАВКИ ТОВАРОВ .....</b>	<b>96</b>
1. Значение и сфера применения .....	96
2. Понятие договора поставки .....	99
3. Особенности правового регулирования .....	101
4. Особенности заключения договора поставки .....	102
5. Права и обязанности сторон .....	104
Обязанности поставщика .....	104
Обязанности покупателя .....	106
6. Особые правила о расторжении (изменении) договора поставки .....	108
<b>ГЛАВА IV. ДОГОВОР ПОСТАВКИ ТОВАРОВ</b>	
<b>для ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД .....</b>	<b>111</b>
1. Значение и сфера применения .....	111
2. Особенности правового регулирования .....	113
3. Государственный контракт и договор поставки товаров для	
государственных нужд .....	114
Основания поставки товаров для государственных нужд .....	114
Порядок и сроки заключения государственных контрактов .....	115
Особенности исполнения обязательств .....	118
4. Отношения по поставкам товаров между организациями	
государств – участников СНГ .....	119
<b>ГЛАВА V. ДОГОВОР КОНТРАКТАЦИИ .....</b>	<b>122</b>
1. Значение и сфера применения .....	122
2. Понятие и признаки договора контрактации .....	124
3. Особенности правового регулирования .....	127
4. Правовое регулирование закупок сельскохозяйственной продукции	
для государственных нужд .....	129
<b>ГЛАВА VI. ДОГОВОР ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ .....</b>	<b>131</b>
1. Значение и сфера применения .....	131
2. Понятие и виды договора энергоснабжения .....	137
3. Заключение договора энергоснабжения .....	140
4. Заключение договора с абонентом – физическим лицом .....	147
5. Порядок заключения договора с абонентом – юридическим лицом .....	149
6. Существенные условия договора энергоснабжения .....	152
Предмет договора .....	152
Цена и порядок расчетов .....	158
Содержание и эксплуатация сетей, приборов и оборудования .....	163
7. Ответственность по договору энергоснабжения .....	165
8. Расторжение и изменение договора энергоснабжения .....	167

Перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии .....	171
9. Применение правил об энергоснабжении к иным договорам .....	172
<b>ГЛАВА VII. ДОГОВОР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	180
1. История развития регулирования оборота недвижимости .....	180
2. Продажа недвижимости по российскому дореволюционному гражданскому праву .....	184
3. Договор продажи недвижимости по современному российскому гражданскому праву .....	190
Понятие договора продажи недвижимости .....	192
Объекты недвижимости .....	193
Форма договора и порядок его заключения .....	201
Исполнение договора продажи недвижимости .....	208
4. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость .....	209
<b>ГЛАВА VIII. ДОГОВОР ПРОДАЖИ ПРЕДПРИЯТИЯ</b> .....	217
1. Понятие договора продажи предприятия .....	217
2. Заключение договора. Форма и государственная регистрация договора продажи предприятия .....	221
3. Исполнение обязательств. Государственная регистрация перехода права собственности .....	223
4. Особые случаи продажи предприятия .....	226
5. Иные договоры, объектом которых является предприятие .....	228

## МЕНА

<b>ГЛАВА IX. ДОГОВОР МЕНЫ</b> .....	232
1. История развития договора мены .....	232
2. Договор мены по российскому дореволюционному гражданскому праву .....	236
3. Договор мены по советскому гражданскому праву .....	243
4. Договор мены по современному российскому гражданскому праву .....	248
Понятие и признаки договора мены .....	248
Соотношение понятий «договор мены» и «бартерная сделка» .....	251
5. Основные элементы договора мены .....	254
Субъекты договора мены .....	254
Предмет договора мены .....	256
Права и обязанности сторон .....	260
Форма договора мены .....	263

6. Особенности правового регулирования договора мены .....	266
--	-----

## **ДАРЕНИЕ**

<b>Глава X. История происхождения и развития договора дарения.....</b>	<b>270</b>
--	------------

1. Договор дарения в римском праве .....	270
2. Договор дарения в некоторых зарубежных законодательствах .....	274

<b>Глава XI. Развитие договора дарения в отечественном законодательстве .....</b>	<b>282</b>
---	------------

1. Договор дарения по российскому дореволюционному гражданскому праву .....	282
Понятие и правовая природа дарения.....	282
Основные элементы договора дарения.....	289
Форма и порядок заключения договора дарения.....	294
Последствия нарушения обязательств по договору дарения .....	298
Отмена дарения .....	301
Отказ от исполнения договора дарения.....	306
Виды дарения.....	307
2. Договор дарения по советскому гражданскому праву.....	312
Понятие и сфера применения договора дарения .....	313
Основные элементы договора дарения.....	317

<b>Глава XII. Договор дарения по современному российскому гражданскому праву.....</b>	<b>323</b>
---	------------

1. Понятие договора дарения.....	323
2. Предмет договора дарения.....	333
3. Виды договора дарения.....	340
4. Основные элементы договора дарения.....	350
Субъекты договора дарения .....	351
Содержание договора дарения .....	359
Ответственность сторон по договору дарения.....	361
Форма договора дарения.....	364
5. Отмена дарения.....	364

## **АРЕНДА (ИМУЩЕСТВЕННЫЙ НАЕМ)**

<b>Глава XIII. Общие положения о договоре аренды .....</b>	<b>372</b>
--	------------

1. Договор имущественного найма в римском праве и современном зарубежном законодательстве.....	372
--	-----

2. Договор имущественного найма по российскому дореволюционному гражданскому праву.....	382
3. Договор имущественного найма по советскому гражданскому праву .....	400
4. Аренда как средство «разгосударствления» и способ приватизации государственного и муниципального имущества.....	409
<b>ГЛАВА XIV. ДОГОВОР АРЕНДЫ (ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЙМА) ПО СОВРЕМЕННОМУ РОССИЙСКОМУ ГРАЖДАНСКОМУ ПРАВУ .....</b>	
	428
1. Понятие договора аренды .....	428
2. Существенные условия договора аренды.....	433
3. Срок аренды .....	440
4. Форма и государственная регистрация договора аренды .....	443
5. Субъекты (стороны) договора аренды.....	449
6. Объекты аренды.....	453
7. Права и обязанности сторон по договору аренды .....	455
Обязанности арендодателя .....	456
Обязанности арендатора .....	459
8. Выкуп арендованного имущества.....	465
9. Расторжение (изменение) договора аренды .....	474
10. Отдельные виды договора аренды .....	481
<b>ГЛАВА XV. ДОГОВОР ПРОКАТА .....</b>	484
1. Появление и развитие договора проката .....	484
2. Понятие и сфера применения договора проката.....	487
3. Особенности правового регулирования .....	489
<b>ГЛАВА XVI. ДОГОВОР АРЕНДЫ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.....</b>	494
1. Понятие и сфера применения .....	494
2. Особенности правового регулирования .....	499
3. Особенности аренды отдельных видов транспортных средств.....	501
Договор фрахтования судна на время на морском и воздушном транспорте .....	503
<b>ГЛАВА XVII. ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ .....</b>	510
1. Понятие и сфера применения .....	510
2. Особенности правового регулирования .....	515
Права арендатора на земельный участок .....	516
Арендная плата .....	516
Форма и государственная регистрация договора .....	518
Исполнение договора .....	523

<b>ГЛАВА XVIII. ДОГОВОР АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЙ .....</b>	<b>528</b>
1. Понятие и сфера применения .....	528
2. Заключение договора. Форма и государственная регистрация договора аренды предприятия .....	533
3. Особенности исполнения договора аренды предприятия .....	537
<b>ГЛАВА XIX. ДОГОВОР ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ (ЛИЗИНГА) .....</b>	<b>542</b>
1. Появление и развитие договора лизинга .....	542
2. Международный лизинг .....	549
3. История правового регулирования лизинга в России .....	553
4. Соотношение норм ГК о финансовой аренде (лизинге) и Федерального закона «О лизинге» .....	565
5. Понятие и содержание договора лизинга .....	570
Признаки договора лизинга .....	570
Основные элементы договора лизинга .....	572
Существенные условия и форма договора лизинга .....	588
6. Правовая природа договора лизинга .....	594

## РЕНТА

<b>ГЛАВА XX. ДОГОВОР РЕНТЫ .....</b>	<b>606</b>
1. Понятие договора ренты .....	606
2. Выделение в ГК договора ренты и его разновидностей .....	608
3. Правовое регулирование договора ренты .....	623
4. Стороны в договоре ренты .....	624
5. Содержание договора ренты и ответственность за его нарушение .....	625
<b>ГЛАВА XXI. ВИДЫ ДОГОВОРА РЕНТЫ .....</b>	<b>629</b>
1. Договор постоянной ренты .....	629
2. Договор пожизненной ренты .....	632
3. Договор пожизненного содержания с иждивением .....	635

## НАЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

<b>ГЛАВА XXII. ДОГОВОРЫ НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ .....</b>	<b>640</b>
1. Понятие договоров найма жилых помещений .....	640
2. Договоры найма жилого помещения и смежные договоры .....	663
3. Правовое регулирование договоров найма жилых помещений .....	668
4. Стороны в договорах найма жилых помещений .....	675
5. Предмет договоров найма жилых помещений .....	687
6. Порядок заключения и форма договоров найма жилых помещений .....	690

7. Права и обязанности сторон .....	712
-------------------------------------	-----

## **БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ (ССУДА)**

<b>Глава XXIII. ДОГОВОР БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
<b>(ДОГОВОР ССУДЫ) .....</b>	<b>728</b>
1. Понятие договора безвозмездного пользования .....	728
2. Предмет договора .....	747
3. Смежные договоры.....	748
4. Правовое регулирование договора безвозмездного пользования .....	752
5. Сфера применения договора.....	753
6. Стороны в договоре.....	756
7. Порядок заключения договора и его форма.....	759
8. Права и обязанности сторон .....	762

**БРАГИНСКИЙ Михаил Исаакович,  
ВИТРИАНСКИЙ Василий Владимирович**

**ДОГОВОРНОЕ ПРАВО  
КНИГА ВТОРАЯ  
ДОГОВОРЫ О ПЕРЕДАЧЕ ИМУЩЕСТВА**

Редактор *В.Ю. Станковская*  
Художественное оформление: *В.В. Самойлова*  
Компьютерная верстка: *А.А. Науменко*

Подписано в печать 06.08.2009. Формат 60х90<sup>1/16</sup>. Гарнитура Таймс.  
Печать офсетная. Бумага офсетная. Усл. печ. листов 49. Тираж 10000 экз. (2-й з-д 1001–2000)  
Заказ

Издательство «Статут»  
119454, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 2;  
тел.: +7(495) 649-18-06  
E-mail: [book@estatut.ru](mailto:book@estatut.ru)  
**[www.estatut.ru](http://www.estatut.ru)**

**ISBN 978-5-8354-0750-7**



ЮРИДИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

# «ВЕСТНИК ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА»

Вестник гражданского права – это первый и единственный научный журнал, который посвящен обсуждению наиболее значимых проектов в области гражданского права России.

Впервые журнал начал выходить еще в дореволюционной России (1913 – 1917 гг.) и, по мнению самых видных цивилистов того времени, был признан одним из самых авторитетных юридических изданий.

Современный «Вестник гражданского права» содержит анализ наиболее острых вопросов российского и зарубежного гражданского права, в нем широко представлена цивилистическая мысль прошлого – материалы, порой неизвестные современному юристу.

Журнал ставит своей целью развитие цивилистической мысли в России, распространение ее влияния на законотворчество и правоприменение.



## ОСНОВНЫЕ РУБРИКИ ЖУРНАЛА:

- ПРОБЛЕМЫ ЧАСТНОГО (ГРАЖДАНСКОГО) ПРАВА
- ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО В КОММЕНТАРИЯХ
- ИНОСТРАННАЯ НАУКА ЧАСТНОГО ПРАВА
- ПОЛИТИКА ПРАВА
- ЦИВИЛИСТИЧЕСКАЯ МЫСЛЬ ПРОШЛОГО
- КРИТИКА И РЕЦЕНЗИИ

Главный редактор А.А. Суханов

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ИЗДАНИЯ — 6 НОМЕРОВ в год  
Издание журнала осуществляет ООО «Издательский дом В. Ема»

Стоимость годовой подписки на 2011 г. – 2 700 руб.

Оформить подписку можно на сайте [www.mvvp.ru](http://www.mvvp.ru)  
или по телефону +7 (495) 649-18-06.

Подписные индексы на 2011 год:

Агентство «Роспечать» - 36771, каталог «Почта России» - 24257 (полугодовая),  
«Пресса России» - 36978 (полугодовая).

Приобрести номера журналов Вы можете в редакции по адресу:  
Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 2.





#### Учредители:

Издательство правовой литературы «Статут»

Юридическая компания «Пепеляев Групп»

#### Темы следующего номера:

Третий антимонопольный пакет: понадобится ли четвертый?

Иски о понуждении монополистов к заключению договора

Органы власти как нарушители антимонопольного законодательства

Реклама рецептурных лекарств: границы дозволенного

Комментарии к новым разъяснениям ВАС РФ

# Первый журнал **ПОДПИСКА-2011** о праве на конкуренцию и конкуренции прав

Его читают в ФАС и в ВАС!

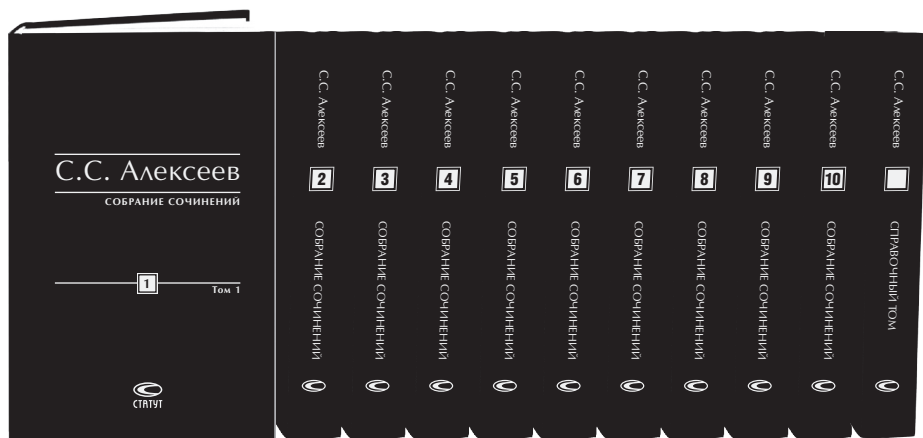
Бонус нашим подписчикам — номер журнала о деле «ТНК-ВР против Федеральной антимонопольной службы»!

Подписка: +7 (495) 649-18-06 [podpiska@cljournal.ru](mailto:podpiska@cljournal.ru)  
Редакция: +7 (495) 967-00-40 [cl@cljournal.ru](mailto:cl@cljournal.ru)

Периодичность выхода печатной версии издания — шесть раз в год.  
Оперативная информация — на сайте [www.cljournal.ru](http://www.cljournal.ru).

# Сергей Сергеевич Алексеев

собрание сочинений в 10 томах\*



\* Дополнительно – Справочный том (сост. М.Ф. Казанцев)

Перед Вами уникальное издание трудов нашего с Вами современника, чья жизнь может и должна служить примером для нас.

Сергей Сергеевич Алексеев – первый лауреат премии «Юрист года», учреждение которой поддержано Указом Президента Российской Федерации. Быть первым всегда трудно. На тебя смотрят и с тобой сравнивают свои поступки твои коллеги, ученики. Стать первым трудно, но удержаться на вершине еще сложнее. Сергею Сергеевичу это удастся. Своим служением праву Сергей Сергеевич доказал, что право в его высшем предназначении должно быть направлено на защиту высших ценностей гражданского общества и служить им.

*Председатель Ассоциации юристов России*

*П.В. Крашенинников*

Любую информацию о книгах издательства Вы можете получить по телефону:

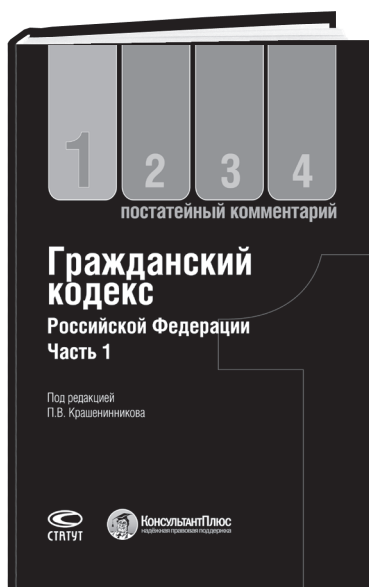
**+7(495) 649-18-06**

или на нашем сайте [www.estatut.ru](http://www.estatut.ru)

# Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (к частям первой – четвертой) ПОСТАТЕЙНЫЙ

Под редакцией П.В. Крашенинникова

Вышли в свет отдельными книгами комментарии к частям первой, третьей и четвертой.  
Комментарий к части второй готовится к выходу весной 2011 г.



Среди авторов  
комментария:

Коновалов А.В.  
Яковлев В.Ф.  
Крашенинников П.В.  
Маковский А.Л.  
Суханов Е.А.  
Ем В.С.  
Гонгало Б.М.  
Богуславский М.М.  
Кротов М.В.  
Красавчикова Л.О.  
Кириллова М.Я.  
Манылов И.Е.  
Зайцева Т.И.

Попондопуло В.Ф.  
Степанов П.В.  
Всеволожский К.В.  
Беляев К.П.  
Майфат А.В.  
Михеева Л.Ю.  
Рузакова О.А.  
Миронов И.Б.  
Андропов В.В.  
Мурзин Д.В.  
Щербаков Н.Б.  
Челышев М.Ю.  
Казанцев М.Ф.

Предлагаемый уважаемому читателю постатейный «Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации» является плодом труда многочисленных авторов, представляющих как членов научного юридического сообщества, так и законодателей и правоприменителей. Вместе они представляют практически все имеющиеся в России юридические школы и направления. Это позволяет нам надеяться, что данный капитальный труд наряду с основанной издательством «Статут» в 2008 г. серией постатейных комментариев к отдельным положениям Гражданского кодекса Российской Федерации послужит всем заинтересованным лицам надежным ориентиром в безбрежном океане гражданского права.

*П.В. Крашенинников*

Любую информацию о книгах издательства Вы можете получить по телефону:  
**+7(495) 649-18-06** или на нашем сайте **www.estatut.ru**

Все права на данное произведение принадлежат ООО "Издательство "СТАТУТ" и защищены действующим законодательством. Любое копирование, воспроизведение, хранение в электронных базах данных и иных электронных системах или иное использование в любой форме и любыми средствами в полном объеме или в части настоящей книги запрещено без письменного разрешения правообладателя - ООО "Издательство "СТАТУТ".