

*Рышкова Е.В.,*

*кандидат юридических наук, доцент кафедры «Гражданского права»*

*КрФ РГУП им. В.М. Лебедева, КФУ им. В.И. Вернадского*

*Россия, г. Симферополь*

*Волченко А.А.,*

*студент,*

*5 курс, факультет «Судебная и прокурорская деятельность»*

*КрФ РГУП им. В.М. Лебедева, КФУ им. В.И. Вернадского*

*Россия, г. Симферополь*

## **СТОРОНЫ, ОБЪЕКТЫ, ФОРМА И ГОСРЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРОВ**

***Аннотация:** В статье рассматриваются основные элементы договора: стороны, объекты, форма и государственная регистрация.*

*Анализируются виды субъектов, участвующих в договорных отношениях, а также их правовое положение. Особое внимание уделено требованиям к форме сделок и случаям, когда договор подлежит государственной регистрации. Рассматриваются последствия несоблюдения установленных правил.*

***Ключевые слова:** договор, стороны, объекты, форма договора, государственная регистрация.*

***Annotation:** The article examines the key elements of a contract: parties, objects, form, and state registration. It analyzes the types of subjects involved in contractual relations and their legal status.*

*Special attention is given to the requirements for the form of transactions and cases in which a contract is subject to state registration. The consequences of failing to comply with established rules are also considered.*

***Key words:** Contract, parties, objects, form of contract, state registration.*

Стороны, объекты, форма и государственная регистрация договоров — всё это элементы гражданско-правовых отношений, которые регулируются Гражданским кодексом РФ (ГК РФ), а также другими нормативными актами.

Сторонами договора являются и физические и юридические лица, от имени которых заключён договор (либо самостоятельно, либо через их представителей). Их еще называют контрагентами. Филиалы и представительства юридического лица не вправе совершать сделки от своего имени. Если договор подписан руководителем филиала в пределах его полномочий без ссылки на то, что он заключён от имени юридического лица, он считается заключённым от имени самого юридического лица. Имена (наименования) и другие индивидуализирующие признаки сторон указываются в преамбуле договора, а также в его заключительном разделе, где содержатся реквизиты сторон т.е. адреса, телефоны, банковские реквизиты и др. В преамбуле часто отражают сведения о лицах, действующих от имени сторон (руководителях организаций, представителях по доверенности), и о документах, на которых основаны их полномочия (устав, доверенность и др.).

Если договор заключается физическим лицом в связи с предпринимательской деятельностью, в договоре обычно отражаются данные лица, как индивидуального предпринимателя. Утрата такого статуса после заключения договора не влечёт прекращения прав и обязанностей, возникших на основании договора.

Объект договора — это объект гражданско-правовых отношений, по поводу которого заключён договор. К объектам относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права, результаты работ и оказания услуг, охраняемые результаты

интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность), а также нематериальные блага.

Например:

1. в договорах купли-продажи, залога, аренды объектом признаётся предприятие как имущественный комплекс, используемый в предпринимательской деятельности (ст. 132 ГК РФ);

2. в договоре найма жилого помещения объектом является изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (ст. 673 ГК РФ);

3. в договоре строительного подряда объектом являются построенный объект или выполненные строительные работы (ст. 740 ГК РФ).

Объект договора должен быть определённым, доступным определению, возможным для исполнения и дозволенным.

Форма договора — способ выражения воли сторон. Согласно ст. 434 ГК РФ, договор может быть заключён в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определённая форма.

Основные формы договоров:

1. Устная. Применяется при взаимоотношениях между гражданами, например при покупке фруктов на рынке.

2. Письменная. По общему правилу договоры организаций между собой и с предпринимателями заключаются в простой письменной форме (п. 1 ст. 161 ГК РФ). Письменная форма может быть соблюдена путём составления единого документа, обмена письмами, телеграммами, электронными документами или совершения конклюдентных действий (п. 2 ст. 434 ГК РФ).

3. Нотариальная. Требуется в случаях, указанных в законе (например, для договора залога движимого имущества, обеспечивающего исполне-

ние обязательств по нотариально удостоверенному договору — п. 2 ст. 339 ГК РФ). Стороны могут договориться о нотариальном удостоверении и в тех случаях, когда закон этого не требует.

Если закон или соглашение сторон требуют определённой формы, договор считается заключённым только после её соблюдения. Несоблюдение письменной формы лишает стороны права ссылаться на свидетельские показания в подтверждение сделки и её условий. В некоторых случаях несоблюдение формы влечёт недействительность договора (п. 1 и 2 ст. 162 ГК РФ).

Государственная регистрация договора — процедура, которая выполняется различными ведомствами в зависимости от типа сделки. Если закон предусматривает обязательную государственную регистрацию договора, правовые последствия сделки наступают только после её совершения (ст. 164 ГК РФ).

Некоторые договоры, подлежащие государственной регистрации:

1. договор аренды объекта недвижимости, если соглашение заключено на срок дольше года (п. 2 ст. 651 ГК РФ);
2. договор аренды предприятия (п. 2 ст. 658 ГК РФ);
3. договор аренды земельного участка сроком не менее 1 года (п. 2 ст. 609 ГК РФ, п. 2 ст. 26 ЗК РФ);
4. договор безвозмездного пользования недвижимым объектом культурного наследия (п. 2 ст. 609, п. 3 ст. 689 ГК РФ, чч. 1, 9 ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ);
5. договор участия в долевом строительстве (ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ).

Договор, подлежащий государственной регистрации, для третьих лиц считается заключённым с момента его регистрации, если иное не установлено законом (п. 3 ст. 433 ГК РФ). Для самих сторон сделка действует с момента подписания, даже если не зарегистрирована.

Если одна из сторон уклоняется от регистрации договора, другая вправе обратиться в суд. По решению суда сделка регистрируется, а с уклоняющейся стороны можно взыскать убытки, вызванные задержкой регистрации (п. 3 и 4 ст. 165 ГК РФ).

Порядок регистрации и основания для отказа в ней установлены Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

### **Использованные источники:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.04.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136ФЗ (ред. от 08.04.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4148.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2022 №7 «О некоторых вопросах применения законодательства о договорах» // Бюллетень Верховного Суда РФ. — 2022. — № 5.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 08.04.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2015. — № 29. — Ст. 4376.
5. Федеральный закон от 30.12.2004 №214ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 08.04.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2005. — № 1. — Ст. 14.

6. Алексеев, С. С. Теория государства и права : учебник для вузов / С. С. Алексеев. — М. : Норма, 2021. — 736 с.
7. Сергеев, А. П. Гражданское право : учебник для бакалавров / А. П. Сергеев, Ю. А. Толстой. — 8-е изд., перераб. и доп. — М. : Проспект, 2023. — 1248 с.
8. Витрянский, В. В. Договоры : комментарий законодательства / В. В. Витрянский, Л. А. Митрофанова. — М. : Статут, 2022. — 956 с.