**Задачи по теме «Обеспечение исполнения обязательств»**

**Задача 1.**

Индивидуальный предприниматель является собственником нежилого недвижимого имущества (здания автомастерской), которое он передал в аренду ООО. В связи с истечением срока действия договора аренды ООО освободило часть занимаемого помещения. В не освобожденном ООО помещении осталось оборудование, используемое обществом в своей предпринимательской деятельности. У ООО осталась задолженность по арендной плате. Для вывоза оставшегося в здании автомастерской имущества ООО планировало привлечь транспортную организацию. Предприниматель заявил, что до выплаты задолженности по арендной плате все имущество ООО будет удерживаться.

**Правомерно ли удержание предпринимателем имущества ООО при условии, что задолженность ООО перед предпринимателем по арендной плате составляет 13 500 руб., а рыночная стоимость удерживаемого предпринимателем имущества, принадлежащего ООО, составляет 880 000 руб.?**

**При ответе на данную задачу ссылаться в нужной части на данные источники (помимо ГК РФ) с краткой характеристикой фабул дел:**

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»

Постановление ФАС Уральского округа от 05.08.2010 № Ф09­6151/10­С6 по делу № **А76-43713/2009**

Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 01.07.2016 № **Ф08-3618/2016**

**Задача 2.**

В договоре аренды нежилого помещения, заключенном между

АО «Территория» (арендодатель) и ООО «Созвездие» (арендатор),

содержались следующие условия:

«3.2. В случае нарушения сроков внесения очередного арендного платежа, Арендатор уплачивает Арендодателю 0,5 % неуплаченной суммы за каждый день просрочки...

4.1. При прекращении настоящего договора аренды Арендатор обязуется вернуть нежилое помещение Арендодателю не позднее 10 дней с момента прекращения договора. В случае нарушения указанного срока Арендатор уплачивает неустойку в размере 1 % стоимости объекта аренды за каждый день просрочки...

5.2. В случае признания настоящего договора аренды недействительным, Арендатор обязуется вернуть нежилое помещение Арендодателю не позднее 10 дней с момента вступления в силу судебного акта, которым установлена недействительность сделки. В случае нарушения указанного срока Арендатор уплачивает неустойку в размере 1 % стоимости объекта аренды за каждый день просрочки».

Вопросы:

1. Какие последствия для обеспечительных обязательств наступают

1) при признании недействительной сделки, из которой возникло основное обязательство,

2) при прекращении основного обязательства?

2. Соответствуют ли закону приведенные условия договора

между АО «Территория» и ООО «Созвездие» о неустойке? Обоснуйте позицию, в том числе, **ссылками на Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».**

**Задача 3.**

ООО «Компьютер для Вас» осуществляет деятельность по продажам компьютерной и оргтехники через сеть «Интернет».

Гражданин Рогов оплатил покупку компьютера через сайт указной организации и заказал его доставку. Компьютер был доставлен в срок.

Однако при попытке подключения компьютера Рогов убедился, что он не включается. Он незамедлительно обратился в магазин по телефону и отправил на сайт претензию с требованием вернуть деньги за покупку на основании ст. 18 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее — Закон о защите прав потребителей).

Через 10 дней со дня предъявления данного требования, так и не получив назад денежную сумму, Рогов написал еще одну претензию, в которой уведомил ООО «Компьютер для Вас» о том, что с 11 дня начинает начисляется неустойка в размере 1 % цены товара за каждый день просрочки (ст. 22, 23 Закона о защите прав потребителей).

В ответ ему перезвонил менеджер и, сославшись на финансовые трудности компании, предложил заключить соглашение о снижении размера неустойки до 0,1 % в день. При таком соглашении ООО «Компьютер для Вас» будет готово вернуть сумму Рогову через 20 дней. В ином случае, по словам менеджера, компания будет возвращать деньги только в судебном порядке, а суд снизит размер неустойки, установленной ст. 23 Закона о защите прав потребителей в 2 раза, по правилам ст. 333 ГК РФ.

**Вопросы:**

**1. Назовите классификации неустойки. К каким разновидностям относится неустойка, установленная ст. 23 Закона о защите прав потребителей?**

**2. Вправе ли суд уменьшить данную неустойку по правилам ст. 333 ГК РФ?**

**3. Вправе ли Рогов и ООО «Компьютер для Вас» заключить соглашение о снижении размера неустойки в данной ситуации?**

**Задача 4.**

В договоре купли-продажи автомобиля, заключенном между автосалоном (продавец) и Быстровым (покупатель), содержалось следующее условие: «Покупатель в счет будущих платежей по договору и в целях резервирования за ним автомобиля обязуется внести сумму 10 тыс. рублей в течение 3 дней с момента подписания настоящего договора.

Полную стоимость автомобиля покупатель оплачивает в течение 10 дней с момента доставки автомобиля в автосалон со склада, о чем Покупатель будет заблаговременно оповещен. Срок доставки автомобиля в автосалон не может превышать 1 месяц».

Быстров уплатил 10 тыс. рублей, однако в течении месяца с ним так никто и не связался. По истечении данного срока он сам связался с автосалоном, где ему сообщили, что такие модели более поставляться не будут и предложили выбрать другой автомобиль или забрать 10 тыс. руб.

Быстров потребовал от салона возврата 20 тыс. рублей на основании п. 2 ст. 381 ГК РФ. Более того, за указанный месяц цены на автомобили аналогичного класса серьезно возросли, поэтому он также заявил о необходимости возмещения убытков.

**Вопросы:**

**1. Какие требования предъявляются к соглашению о задатке?**

**Как соотносятся задаток и аванс?**

**2. Как соотносится задаток с требованиями о возмещении**

**убытков?**

**3. Обоснованы ли требования Быстрова?**

**Практическое задание 1.**

Изучите сайт реестра уведомлений о залоге движимого имущества — www.reestr-zalogov.ru.