

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ

И.о. зав. кафедрой

Т. А. Зайцева
« 10 » 10 20__ г.

ЗАДАНИЕ

К выпускной квалификационной работе студента Ягодкина Кирилла Максимовича

1. Тема выпускной квалификационной работы: Правовое регулирование договора возмездного оказания услуг (утверждена приказом от 14.04.2025 № 980-уч)
2. Срок сдачи студентом законченной работы: 16.06.2025.
3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ (часть первая), Гражданский кодекс РФ (часть вторая).
4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): место и роль договора возмездного оказания услуг в гражданском законодательстве; договор возмездного оказания услуг: общая характеристика; проблемы в правовом регулировании договоров возмездного оказания услуг и пути их решения.
5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.): 2 приложения, 3 графика.
6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов): нет
7. Дата выдачи задания: 10.10.2024

Руководитель выпускной квалификационной работы: Швец А.В., доцент, канд. юрид. наук

(фамилия, имя, отчество, ученая степень, звание)

Задание принял к исполнению (дата): 10.10.2024

(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 57 с., 32 источника, 3 графика.

ДОГОВОР, ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ,
НЕДВИЖИМОСТЬ, ВОЗМЕЗДНОЕ ОКАЗАНИЕ УСЛУГ,
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

Цель данной работы заключается в конкретизации положений действующего правового регулирования договора возмездного оказания услуг в Российской Федерации и разработке предложений по совершенствованию законодательства для повышения эффективности гражданского оборота услуг, защиты прав сторон договора и минимизации правовых рисков.

Предложены изменения по совершенствованию действующего законодательства: в ГК РФ отсутствует четкое разграничение между работой (результат которой материален, ст. 702 ГК РФ) и услугой (нематериальный результат, ст. 779 ГК РФ). Это приводит к спорам при квалификации договоров: закрепить перечень существенных условий договора (помимо предмета и цены): сроки, качество, порядок приемки, ответственность за неисполнение; разграничить услуги и работы в судебной практике.

Данная работа полезна для широкого круга лиц, интересующихся данной проблематикой, а также может быть использована при проведении лекционных занятий высших и средних учебных заведений.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Место и роль договора возмездного оказания услуг в гражданском законодательстве	8
1.1 История развития договора возмездного оказания услуг	8
1.2 Договор возмездного оказания услуг в системе договорных обязательств	13
1.3 Место возмездного оказания услуг в системе обязательств	18
2 Договор возмездного оказания услуг: общая характеристика	21
2.1 Понятие договора возмездного оказания услуг и порядок заключения	21
2.2 Содержание договора возмездного оказания услуг	24
2.3 Прекращение договора возмездного оказания услуг	25
3 Проблемы в правовом регулировании договоров возмездного оказания услуг и пути их решения	29
3.1 Проблемы в правовом регулировании договоров возмездного оказания услуг	29
3.2 Пути решения проблем и меры по совершенствованию законодательства в области правовой регламентации договора возмездного оказания услуг	34
3.3 Анализ деятельности ООО «Владис28» по правовому регулированию договора возмездного оказания услуг и предложения по ее оптимизации	38
Заключение	51
Библиографический список	54

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы выпускной квалификационной работы в том, что проблема регулирования договора возмездного оказания услуг в настоящее время весьма актуальна и занимает особое место в отечественном гражданском праве. Сектор услуг играет все более возрастающую роль, как во внутренней экономике, так и в международной торговле. На национальном уровне услуги уже давно вытесняют промышленное производство в качестве главного источника благ. Анализ рынка услуг, проведенный Правительством РФ, показал, что оказание услуг составляет более трети мировой торговли. В развитых государствах они дают до 60-70 % совокупного национального продукта и обеспечивают занятость более половины активного трудоспособного населения. В мире в этой сфере занято около 192 млн. человек. В большинстве случаев оказание услуг - это сфера действия малого и среднего бизнеса. О важности развития именно этого сегмента Российского рынка последнее время сказано очень много. Многие из того, что делает Правительство РФ по либерализации экономики направлено именно на стимулирование развития малого бизнеса. Ряд услуг, например, туристические, по прибыльности вышли на первое место, опередив нефтяной бизнес. Общемировой тенденцией является быстрое развитие сектора услуг. При этом темпы роста этого рынка опережают рост торговли товарами. В немалой степени этому способствует развитие телекоммуникаций и средств связи. Именно здесь отмечается всплеск предложений различных услуг. Постоянно возрастающая доля сферы услуг в производстве - необратимое явление. Сектор услуг становится одним из основных показателей развития экономики: чем более развитым является государство, тем более значительную долю национального продукта занимают услуги. В этом Россия как часть мирового экономического пространства не является исключением.

Одной из главных закономерностей развивающейся экономики в

настоящее время является стремительный рост сферы услуг, которая охватывает широкий круг видов деятельности, направленных на удовлетворение личных потребностей населения и нужд производства, а также потребностей общества в целом: от торговли, транспорта и финансирования до страхования, посредничества и консультирования.

Научная разработанность рассматриваемой темы достаточно обширна. Теоретическую основу данного исследования составили различные статьи и монографии. разное время исследованию отношений по оказанию услуг уделяли внимание такие известные ученые, как: Н. А. Баринов, Б. А. Борисов, М. И. Брагинский, А. Ю. Кабалкин, М. В. Кротов, Н. Ф. Лопатина, В. А. Ойгензихт, Я. К. Парций, Ю. В. Романец, Д. В. Степанов, А. Е. Шерстобитов и др.

Научная новизна данной работы заключается в комплексном изучении этого вопроса в теоретическом и практическом аспектах с учётом современного состояния законодательства и практики его применения.

Практическая значимость обусловлена тем, что данная выпускная квалификационная работа полезна для широкого круга лиц, интересующихся данной проблематикой, а также может быть использована при проведении лекционных занятий высших и средних учебных заведений.

Объектом исследования является общественные отношения, возникающие в сфере возмездного оказания услуг.

Предметом исследования выступают положения действующего российского гражданского законодательства, правоприменительная практика в сфере оказания услуг.

Цель данной работы заключается в конкретизации положений действующего правового регулирования договора возмездного оказания услуг в Российской Федерации и разработке предложений по совершенствованию законодательства для повышения эффективности гражданского оборота услуг, защиты прав сторон договора и минимизации правовых рисков.

Достижение поставленной цели предполагает решение следующих задач:

1. Рассмотреть историю развития договора возмездного оказания услуг.
2. Изучить договор возмездного оказания услуг в системе договорных обязательств.
3. Изучить место возмездного оказания услуг в системе обязательств.
4. Рассмотреть понятие договора возмездного оказания услуг и порядок заключения.
5. Рассмотреть содержание договора возмездного оказания услуг.
6. Изучить прекращение договора возмездного оказания услуг.
7. Выявить проблемы в правовом регулировании договоров возмездного оказания услуг.
8. Предложить пути решения проблем и меры по совершенствованию законодательства в области правовой регламентации договора возмездного оказания услуг.
9. Провести анализ деятельности ООО «Владис28» по правовому регулированию договора возмездного оказания услуг и предложения по ее оптимизации.

При написании работы были использованы как общенаучные методы познания: (анализ, сравнение, синтез), так и специальные методы юридического исследования: (сравнительно-правовой, историко-правовой, формально-юридический и статистический метод).

1 МЕСТО И РОЛЬ ДОГОВОРА ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ В ГРАЖДАНСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

1.1 История развития договора возмездного оказания услуг

В гражданском обороте имущественные отношения регулируются целым рядом договоров, порождающих обязательства по оказанию услуг.

В современном гражданском праве России услуги признаются в качестве одной из ведущих категорий в системе объектов гражданских прав. Однако не стоит думать, что пристальное внимание к услугам как к объекту гражданских прав и соответствующей группе договоров есть порождение новейшего времени. Договор возмездного оказания услуг относится к тем древнейшим институтам частного права, истоки которого можно найти в предклассическом римском праве. В классическом римском праве обнаруживаются детально разработанные договорные конструкции, опосредующие процесс оказания услуг. Вместе с тем необходимо отметить, что в римском праве отсутствовало развернутое определение их понятия¹.

Договор возмездного оказания услуг, а точнее, сам феномен возмездного оказания услуг из соответствующего договора, как специфической части гражданского оборота, есть результат развития института личного найма. Несмотря на то, что в римском праве не выделялся определенный тип (вид) договора на оказание услуг (в современном его понимании), в литературе традиционно рассматривается вид договора, во многом аналогичный современному договору на оказание услуг, а именно договор личного найма (найма услуг).

В римском праве договор найма являлся особым договорным типом, включавшим в себя три самостоятельных (поименованных) вида договора: наем вещей - *Locatio conductio rerum*; наем услуг - *Locatio conductio operarum*; наем работ или подряд - *Locatio conductio operis* или *operis faciendi*.

Это различие видов найма - плод долгого развития права. В римском

¹ Николюкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 98.

праве договор найма услуг (*Locatio conductio operarum*) относится к группе договоров, в силу которых одна сторона - (нанявшийся), принимая на себя обязательство исполнять в пользу другой стороны - (нанимателя) определенные услуги, а наниматель - платить за эти услуги условленное вознаграждение. Уже в праве Древнего Рима проводилось четкое разграничение между договором найма услуг и договором подряда по ряду признаков, основным из которых является наличие или отсутствие законченного результата деятельности исполнителя -opus.

Вместе с тем достижение результата-opusa рассматривалось римским правом очень своеобразно. Понятие результата, скорее мыслилось с точки зрения экономического эффекта, чем определялось какими-либо строгими юридическими критериями. Наибольший интерес в данном случае вызывает отнесение перевозок к работам, поскольку перевозка (сухопутная и морская) людей и товаров определялась в римском праве контрактом (*locatio conductio operis*). При этом, если все прочие примеры договора (*locatio conductio operis*), приводимые как в источниках, так и в литературе по римскому праву, относятся к подряду в его современном понимании, то есть имеют дело со спецификацией, переработкой (обработкой) материала (телесной вещи), то отнесение перевозок к подрядным договорам не вполне понятно современному юристу².

Вместе с тем ни договор найма услуг, ни договор найма работ не получили широкого распространения и развития в Древнем Риме, поскольку основу хозяйства все-таки составлял труд рабов, по существу бесплатный, а упомянутые договорные построения предполагали наличие (на пассивной стороне) обязательства, то есть на стороне должника - исполнителя услуг, свободного лица. Обращаться к услугам свободных граждан путем заключения найма услуг (*locatio-conductio operarum*) приходилось нечасто. Содержание договора составляли, главным образом, повседневные домашние

² Николюкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 55.

работы (*locatio-conduction operis*), не предполагающие специальных знаний или особых способностей.

До тех пор, пока лицо, занимающееся известной деятельностью, было несвободным, не могло быть и речи об оказании услуг, поскольку такая деятельность - это не услуги, а лишь одна из форм проявления фактической, внешнеэкономической деятельности. Кроме того, пока нет свободы лица, осуществляющего действия в чью-либо пользу, нельзя говорить о нанявшемся (наймодателе) в договоре личного найма, так как термин «нанявшийся» предполагает, что лицо становится таковым по соглашению, и основанием для оказания услуг выступает двусторонняя сделка.

Учитывая, что основные общественно необходимые работы этого рода выполняли рабы, договор имел лишь второстепенное, ограниченное значение, а деятельностью более высокого порядка - врачебной, юридической и т.п. (*operae Liberalis*) - занимались представители высших классов бесплатно. Основой для такого подхода являлось существовавшее в Древнем Риме разграничение свободной и несвободной профессии и отличие между гонораром (*honorarium*) и платой (*merces*). При этом основанием для обособления услуг служил не сам характер совершаемых действий, которые в таком случае должны были ограничить сферу услуг лишь чисто механической деятельностью, а именно свойство профессии или сословия, к которому принадлежало лицо, оказывающее услуги на постоянной, профессиональной основе³.

В дальнейшем специфической чертой римского понимания договора найма услуг было то, что конструкция такого договора выводилась из генерального понятия договора найма (а может быть, искусственно подводилась юристами под ранее выработанное понятие найма). Вероятно, первоначально (у самых его истоков) договор на оказание услуг не составлял особого договорного вида; не являлся поименованным, а потому, не имел

³ Николюкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 24.

устоявшейся договорной конструкции. Лишь с развитием оборота и цивилистической мысли, договор по оказанию услуг подводится под одну из устоявшихся конструкций, при этом наиболее подходящим видом договора в данном случае стал договор найма. Удивительно, но впоследствии общее понятие договора найма включает в себя уже указание не только имущества, но и известных действий, услуг. Так, даже в монографии В. Умова «Договор найма имущества по римскому праву и новейшим иностранным законодательствам», специально посвященной найму имущества, договором найма (*Locatio conductionis*) понимается такая юридическая сделка, в силу которой одна сторона обязывается предоставить другой стороне пользование вещью или услугами за известное вознаграждение, состоящее по общему правилу в определенной сумме денег. Действие лица, представляющего пользование, технически называется отдачею в наем (*Locatio*), а само лицо - отдавателем (*Locator, Vermietet*); действие лица, дающего вознаграждение, - наймом (*conductionis*), а само лицо - нанимателем (*conductor, Mieter*). Как видно из приведенного определения, договор на оказание услуг, ранее подведенный под конструкции договора найма (найма вещей, имущества), впоследствии размыл контуры общего понятия найма с включением в объекты найма не только имущества, но и чужой деятельности.

В римском праве договор найма услуг относится к группе договоров, в силу которых одна сторона - (нанявшийся) принимает на себя обязательства исполнять в пользу другой стороны - (нанимателя) определенные услуги, а наниматель - платить за эти услуги установленное вознаграждение.

Вероятно, первоначально договор на оказание услуг не составлял особого договорного вида; не являлся поименованным, а потому не имел устоявшейся договорной конструкции. Лишь с развитием оборота и цивилистической мысли договор по оказанию услуг подводится под одну из устоявшихся конструкций, при этом наиболее подходящим видом договора в данном случае стал договор найма.

После римских юристов возмездные услуги практически не

рассматривались, и поэтому они не находили своего дальнейшего правового развития вплоть до становления буржуазного права. Понятие услуги в буржуазном праве К. Маркс связывал с понятием производительного и непроизводительного труда. «В тех случаях, - писал К. Маркс, - когда деньги непосредственно обмениваются на такой труд, который не производит капитала, т.е. на непроизводительный труд, этот труд покупается как услуга»⁴.

В 60-х годах прошлого столетия в отечественной цивилистике и цивилистике зарубежных стран стали разграничиваться договоры оказания услуг и договоры на выполнение работ. Основу разграничения данных договоров составляет то обстоятельство, что обязательства по выполнению работ и обязательства по оказанию услуг опосредует экономические отношения по оказанию услуг, но услуги имеют двойной характер (материальные и нематериальные), что обусловило разницу в их правовом регулировании. В это время цивилистами О. С. Иоффе, О. А. Красавчиковым к обязательствам по оказанию услуг были отнесены договоры поручения, комиссии, хранения, экспедиции. В свою очередь О.А. Красавчиков подразделял обстоятельства по оказанию услуг на три группы: транспортные, связи и хозяйственно-бытовые. Деление обязательств по группам предполагало, что термин «услуга» употребляется не только в экономическом, но и в правовом смысле, когда под услугой следовало понимать деятельность, осуществляемую во исполнение гражданской обязанности и не связанную с созданием овеществленного результата.

Удовлетворение потребностей граждан в сфере услуг являлось предметом сложного, комплексного регулирования (гражданско-правового, административного, финансового). Так как гражданско-правовые нормы регулируют область имущественных отношений, гражданско-правовые обязательства по оказанию услуг регулировали лишь отношения

⁴ Николоюкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 88.

имущественного порядка. Иные отношения в сфере обслуживания регулировались другими отраслями права. Например, отношения в области организации здравоохранения, просвещения, туризма и т.д. регулировались советским административным правом.

Рассмотрение выше позволяет уяснить особенности понимания услуг исходя из существовавшего уровня развития гражданского права. Путь, который прошли услуги в своем развитии в рамках отечественного права, представляет собой завершение круга и, с известными оговорками, возвращение к истокам сущности этого договора на более позднем этапе. С одной стороны, договор возмездного оказания услуг стоит ближе к купле-продаже (продаже деятельности). В то же время конструкция купли-продажи действий неудовлетворительна, поскольку обязательства по оказанию услуг, описывается формулой «делаю, чтобы ты делал», а со стороны заказчика услуг - «даю, чтобы ты сделал». Данной формулой описываются услуги в рыночных отношениях.

1.2 Договор возмездного оказания услуг в системе договорных обязательств

Если проследить происхождение гл. 39 ГК РФ⁵ на базе послереволюционного гражданского права, следует признать, что для отграничения договора услуг от смежных договоров первостепенную роль играло соотношение этого договора с договором подряда.

Разграничение договоров возмездного оказания услуг и подряда. Цивилисты долго спорили о том, является ли оказание услуг разновидностью договора подряда или надо рассматривать его как самостоятельный договор. Некоторые ученые полагали, что исполнением подрядных обязательств будет любой результат труда, даже не выраженный в материальной форме, например, выступление артиста. Как писал И. Л. Брауде, выполняемая по договору подряда работа может состоять в изготовлении какой-либо вещи

⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

или в предоставлении услуги.

По мнению М. И. Брагинского, анализ законодательства советского периода (ст. 220 ГК РСФСР 1922 г., ст. 350 ГК РСФСР 1964 г.) позволяет сделать вывод о том, что договор подряда заключается по поводу не собственно работ, а по поводу организованных подрядчиком работ и их вещественного результата, отделимого от самой работы и подлежащего передаче заказчику за вознаграждение.

Предметом подрядного договора является результат, воплощенный в какой-либо вещи, тогда как предметом договора об оказании услуг - результаты деятельности, не существующие отдельно от исполнителя и не являющиеся вещами.

В отличие от договора подряда договор возмездного оказания услуг порождает обязательства, результат исполнения которых всегда имеет нематериальный характер. Речь идет о нематериальных услугах, результат которых хотя имеет товарную форму, но не существует отдельно от исполнителя, а сама услуга потребляется заказчиком одновременно с ее оказанием исполнителем. Следовательно, обязательства по оказанию нематериальных услуг должны быть выделены в самостоятельную группу обязательств, не сливающихся с обязательствами по проведению работ.

Выполнение работ, в которых деятельность подрядчика направлена непосредственно на человека (например, услуги парикмахера), является предметом именно договора подряда, поскольку результат такой деятельности (прическа, маникюр) существует отдельно от исполнителя работы и может быть гарантирован последним.

Между тем, если исходить из определения понятия вещи, которое дает современная российская наука, признающая вещами в гражданском праве материальные, физически осязаемые объекты, имеющие экономическую форму товара и являющиеся объектами права собственности и других

вещных прав, а также применить системный анализ норм ст. 702-729 ГК РФ⁶, напрашивается совершенно иной вывод.

Предметом договора подряда (ст. 702 ГК РФ) всегда является выполнение работы, имеющей не просто материальный, а определенный вещественный результат, каковым является новая индивидуально-определенная вещь либо ее изменение (переделка, переработка, ремонт и т.п.). Поскольку результат деятельности подрядчика носит овеществленный характер, он отделим как от самой работы подрядчика, так и от заказчика, которому этот результат передается вместе с вещью.

В. М. Кротов выделяет следующие характерные признаки нематериальных услуг как предмета обязательств по оказанию услуг:

- а) деятельность услугодателя не воплощается в овеществленном результате;
- б) услугодатель не гарантирует достижения предполагаемого результата.

Например, полезный эффект услуг репетитора существенно зависит от способностей ученика.

Учитывая специфику предмета договора возмездного оказания услуг, законодатель в ст. 783 ГК РФ указывает, что общие положения Гражданского кодекса РФ о подряде (ст. 702-729) и о бытовом подряде (ст. 730, 739) применяются к договору возмездного оказания услуг, если это не противоречит ст. 779-783 ГК РФ⁷, а также особенностям предмета этого соглашения. Подобный способ правового регулирования обязательств по оказанию услуг есть лишь прием законодательной техники, позволяющий избежать дублирования одних и тех же правил⁸. На наш взгляд, здесь нельзя говорить ни об аналогии закона, ни об аналогии права (ст. 6 ГК РФ).

Договор возмездного оказания правовых услуг и проблемы

⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

⁸ Николюкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 74.

интеллектуальной собственности. Как отмечает Е.А. Суханов, по типу подрядных договоров строятся и некоторые другие обязательства, например, касающиеся проведения научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, создания и использования произведений науки, литературы, искусства. Они обособились от подрядных договоров, ибо имеют своим предметом создание и передачу заказчику нематериального объекта интеллектуальной (творческой) деятельности, хотя и облеченного в материальную форму и являющегося товаром.

Представляется, что подобные договоры возмездного оказания правовых услуг имеют определенное сходство с авторскими договорами о передаче исключительных прав на использование произведения литературы или науки, поскольку предметом договора здесь также будет являться создание и передача заказчику нематериального объекта интеллектуальной, творческой деятельности, облеченного в материальную форму. Подготовка юристом по просьбе клиента письменного анализа судебной практики по применению отдельных норм законодательства и т.п. не является обязательством подрядного типа, поскольку результат его работы имеет сугубо нематериальный характер, хотя выражен в объективной форме.

На указанные объекты их обладатели могут приобрести только исключительные, но не вещные правомочия, которые могут возникнуть лишь на материальные носители (магнитные диски, рукописи и др.), но не на их содержание (идеи, алгоритмы и т.д.). Передача заказчику нематериального результата работы не исключает его последующего использования самим разработчиком, который способен неоднократно воспроизвести его, в том числе с коммерческой целью. Вследствие этого возникает необходимость в особой правовой охране интересов получателя объекта, регулировании последствий творческого риска неудачи исполнителя в договоре о его создании. Поэтому создание и передача (отчуждение) таких объектов не могут оформляться обычными договорами.

Соотношение договора возмездного оказания правовых услуг,

авторского договора и договора о передаче «ноу-хау». Поскольку процесс оказания консультационных, в том числе правовых, услуг неразрывно связан с интеллектуальной, творческой деятельностью человека, необходимо выявить различия между договором об оказании такого рода услуг и авторским договором.

В отличие от авторского договора, предметом договора об оказании правовых услуг является не передача авторских прав на использование произведения, а выполнение конкретной работы с определенным нематериальным, но выраженным в объективной форме результатом, достижения которого желают стороны. Например, приглашенный юрист по заданию клиента составил проект договора, не имеющего аналогов, и написал заключение по сложнейшей юридической проблеме. Проект оригинального договора и письменное заключение являются литературными произведениями, имеющими научную и коммерческую ценность. Заказчик может потребовать от исполнителя сохранения коммерческой тайны и запретить разглашение содержания этих документов. В договоре возмездного оказания услуг подобное условие будет вполне законным, тогда как условие авторского договора, ограничивающее автора в создании в будущем произведений на данную тему или в данной области, является недействительным⁹.

Думается, что в случае, когда по договору возмездного оказания услуг исполнителем выступает юридическое лицо, то для регулирования отношений между ним и физическим лицом, которое фактически оказывает эти услуги заказчику, можно применять нормы авторского права на служебные произведения.

Участникам договора возмездного оказания услуг следует заранее договариваться об охране своих прав и законных интересов, если результат выполнения работы исполнителя будет являться объектом авторского права

⁹ Николюкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 45.

или смежных прав, либо представлять собой «ноу-хау».

Таким образом, выделение отдельных видов договоров связано в конечном счете с тем, что для соответствующей модели договора возникает необходимость установить специальный правовой режим, что есть в наличии у договора возмездного оказания услуг.

1.3 Место возмездного оказания услуг в системе обязательств

Договор возмездного оказания услуг в системе договорных обязательств Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) занимает обособленное место. Такой договор отличается неточным и недостаточным правовым регулированием, что вызывает вопросы в практическом применении.

Легальное определение договора содержится в пункте 1 статьи 779 ГК РФ¹⁰: по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги. Услуги могут быть медицинскими, образовательными, аудиторскими, юридическими и другими¹¹.

К договору применяются общие положения о подряде (статьи 702 – 729 ГК РФ) и положения о бытовом подряде (статьи 730 – 739 ГК РФ), если это не противоречит нормам главы 39 ГК РФ, а также особенностям предмета договора возмездного оказания услуг (статья 783 ГК РФ).

Некоторые практики полагают что, если юрист нанялся составить (оформить в бумажном виде) исковое заявление, апелляционную жалобу и пр., то в данном случае речь идет о подряде, т.е. выполняется конкретная работа, предполагающая конечный результат (овеществленный) – иск, жалоба и пр.

Главным признаком, отличающим договор возмездного оказания услуг от договора подряда, является отсутствие результата, отделимого от процесса

¹⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

¹¹ Николошкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 62.

работы.

Для юриста, оформляющего договор возмездного оказания услуг по известным причинам важно понимать, какие условия являются существенными. В данном случае, таковыми будут являться условия, определяющие конкретный вид оказываемой услуги (исходя из смысла пункта 1 статьи 779 ГК РФ).

В ходе судебных разбирательств необходимо исходить из того, что указанный договор может считаться заключенным, если в нем перечислены определенные действия, которые обязан совершить исполнитель, либо указана определенная деятельность, которую он обязан осуществить. В том случае, когда предмет договора обозначен указанием на конкретную деятельность, круг возможных действий исполнителя может быть определен на основании предшествующих заключению договора: переговоров и переписки, практики, установившейся во взаимных отношениях сторон, обычаев делового оборота, последующего поведения сторон и т.п.¹²

Некоторые особенности положения договора возмездного оказания услуг.

Независимое положение среди других договорных конструкций. В отличие от них, у договора возмездного оказания услуг нет закреплённых видов услуг, что вызывает сложности с применением общих положений об услугах и отнесением отдельных видов договоров к разновидностям оказания услуг.

Отличие от договора подряда. Главным признаком, отличающим договор возмездного оказания услуг от договора подряда, является отсутствие результата, отделимого от процесса работы.

Право одностороннего отказа. В договоре возмездного оказания услуг обе стороны имеют право одностороннего отказа в любой момент, чего нельзя сказать про договор подряда, где право расторжения договора по

¹² Николюкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 35.

требованию одной из сторон может быть реализовано лишь при наличии определённых законодательством обстоятельств.

Личный характер. Услуга как объект гражданских прав характеризуется нематериальным характером и неотделимостью от личности исполнителя¹³.

Договор возмездного оказания услуг (гл. 39 ГК РФ) занимает особое место в системе обязательственного права, находясь на стыке подряда и обязательств по выполнению работ/действий. Его ключевые характеристики и место в системе можно раскрыть следующим образом:

1. Отличие от смежных договоров

1. От подряда (гл. 37 ГК РФ):

1.1. Подряд предполагает овеществлённый результат (создание или переработку вещи).

1.2. Услуги направлены на деятельность, не имеющую материального выражения (медицина, обучение, консалтинг).

2. От трудового договора:

2.1. Услуги носят разовый характер, а трудовые отношения — длящиеся.

2.2. Исполнитель сохраняет самостоятельность, не подчиняясь трудовому распорядку.

3. От договора поручения/комиссии (гл. 49–51 ГК РФ):

Эти договоры регулируют представительство или совершение сделок, а услуги — фактические действия.

Таким образом, место возмездного оказания услуг является важным элементом в системе обязательств, который требует внимательного анализа и четкого определения в договорах для обеспечения правовой ясности и защиты интересов сторон.

¹³ Николюкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 57.

2 ДОГОВОР ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ: ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

2.1 Понятие договора возмездного оказания услуг и порядок заключения

В настоящее время гражданское законодательство России по основаниям возникновения правоотношений выделяет договорные и внедоговорные обязательства, среди них обязательства по оказанию услуг составляют самостоятельный договорный тип.

Правовое регулирование договора возмездного оказания услуг осуществляется гл. 39 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Так, согласно ст. 779 ГК РФ¹⁴, по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

Договор возмездного оказания услуг является консенсуальным, возмездным, двусторонне обязывающим (взаимным)¹⁵.

Так, согласно ст. 426 ГК РФ, публичным договором признается договор, заключенный лицом, осуществляющим предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность, и устанавливающий его обязанности по продаже товаров, выполнению работ либо оказанию услуг, которые такое лицо по характеру своей деятельности должно осуществлять в отношении каждого, кто к нему обратится (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание и т.п.).

Перечень видов договора возмездного оказания услуг вытекает из п. 2 ст. 779 ГК РФ. Данной нормой установлено, что правила гл. 39 ГК РФ применяются к договорам оказания услуг связи, медицинских, ветеринарных,

¹⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

¹⁵ Николошкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 66.

аудиторских, консультационных, информационных услуг, услуг по обучению, туристическому обслуживанию и иных, за исключением услуг, оказываемых по договорам, предусмотренным главами 37, 38, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 49, 51, 53 ГК РФ (т. е. договорами на выполнение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, перевозки, транспортной экспедиции, банковского вклада, банковского счета, расчетов, хранения, поручения комиссии, доверительного управления имуществом).

Указание неисчерпывающего перечня услуг нельзя назвать положительным моментом, поскольку вследствие того, что перечень подлежит расширительному толкованию, не исключается возможность отнесения к услугам и иных видов деятельности, что влечет, в свою очередь, применение норм других институтов¹⁶.

Необходимо отметить, что для правового регулирования договора возмездного оказания услуг свойственны определенные особенности. Они заключаются в том, что помимо ГК РФ¹⁷ регулирование происходит посредством иных нормативных правовых актов различной юридической силы. К таким актам относятся, например:

- правила предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации;
- правила об оказании услуг телефонной связи;
- правила предоставления медицинскими организациями платных медицинских услуг и т.д.

Порядок заключения договора возмездного оказания услуг включает несколько этапов:

1. Определение формы договора. Договор может быть заключён в простой письменной форме, в виде одного документа с подписями обеих сторон, или в нотариальной форме. Устный договор возможен, только если услуги оказываются на сумму до 10 000 рублей.

2. Указание сторон и реквизитов. В «шапке» договора прописывают

¹⁶ Николошкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 84.

¹⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

дату и место заключения соглашения, а также реквизиты сторон. Для юридического лица это наименование организации и лицо, которое будет действовать от её имени, для ИП – ФИО, ОГРНИП и дату регистрации, для физического лица – фамилия, имя и отчество, а также паспортные данные и адрес регистрации.

3. Определение предмета договора. Это конкретные виды действий, которые должен совершить исполнитель по заданию заказчика. Также нужно согласовать объём предоставляемых услуг.

4. Указание сроков. Стороны согласовывают начало осуществления действий, а также определяют момент их завершения. По умолчанию исполнитель обязан оказать услугу в течение семи дней после запроса заказчика.

5. Определение цены и порядка расчётов. Стороны определяют, как будет производиться оплата: единовременным платежом, поэтапно или по факту выполнения. Важно указать сроки и возможные доначисления – пени за просрочку платежа.

6. Указание прав и обязанностей сторон. Например, исполнитель обязуется оказать услуги, соответствующие стандартам качества, а заказчик – предоставить необходимую информацию и ресурсы для выполнения.

7. Определение ответственности сторон. Этот раздел описывает, какие санкции применяются в случае неисполнения обязательств или нарушения сроков.

8. Указание особых условий. В договоре могут быть прописаны дополнительные условия, такие как порядок изменения или расторжения договора, ответственность за качество услуг, другие специфические условия.

Правила заключения договора возмездного оказания услуг регулируются ст. 779 ГК РФ¹⁸.

Таким образом, сделаем вывод, что правовое регулирование договора

¹⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

возмездного оказания услуг характеризуется множественностью источников; при этом основное регулирование осуществляется посредством норм ГК РФ, а оказание отдельных видов услуг – посредством Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ, т.е. подзаконных актов.

2.2 Содержание договора возмездного оказания услуг

Содержание любого договора составляют порождаемые им субъективные права и обязанности. Договор возмездного оказания услуг является двусторонним, т.е. обязанность одной стороны порождает встречную обязанность другой стороны¹⁹.

Основной обязанностью исполнителя является оказание услуги, а обязанностью заказчика – оплата этой услуги.

По общему правилу исполнитель должен оказать услуги лично (ст. 780 ГК РФ). Это обусловлено тем, что отношения заказчика и исполнителя нередко носят доверительный характер. Или крайне желательно, чтобы они были таковыми (например, отношения врача и пациента). Во всяком случае, личность исполнителя по договору возмездного оказания услуг, как правило, имеет существенное значение для заказчика (люди идут на концерт определенного артиста, обращаются к определенному косметологу, репетитору и т.д.).

Кроме того, третье лицо (как и исполнитель) может применить все свои знания, навыки, а желаемый результат может быть не достигнут (больной не выздоровел, обучаемый не овладел необходимыми знаниями и т.д.). Понятно, что в таких случаях неизбежен конфликт по поводу того, насколько обоснованным было исполнение обязательства не должником (исполнителем), а каким-то третьим лицом. Поэтому исполнитель оказывает услугу лично.

Договором возмездного оказания услуг может быть предусмотрено, что исполнитель вправе привлечь к исполнению третье лицо или возложить

¹⁹ Николюкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 54.

исполнение на третье лицо и т.п. Заказчик обязан оплатить услуги в сроки и порядке, предусмотренные договором (ст. 781 ГК РФ).

Кроме указанных основных прав и обязанностей стороны могут иметь другие права и нести другие обязанности, предусмотренные законом или договором. Например, при оказании аудиторских услуг аудируемое лицо (заказчик) обязано содействовать аудиторской организации или индивидуальному аудитору (исполнителю) в своевременном и полном проведении аудита, предоставлять необходимую информацию и документацию и т.д. В этом состоит специфика правового регулирования договоров возмездного оказания услуг.

2.3 Прекращение договора возмездного оказания услуг

Основная специфика расторжения договора возмездного оказания услуг заключается в предоставлении сторонам права на односторонний отказ от его исполнения. В цивилистической доктрине не подвергается сомнению положение о том, что односторонний отказ от исполнения договора является способом расторжения договора. Как справедливо М. И. Брагинский говорил: «ГК РФ и иные правовые акты широко используют наряду с «изменением» и «расторжением» еще один термин - «отказ (односторонний отказ) от исполнения»²⁰.

Для реализации права на односторонний отказ от исполнения обязательств об оказании услуг важное значение имеет и вопрос о том, когда возможен такой отказ: в любое время или только до наступления срока исполнения обязательств по договору.

Представляется, что решение данного вопроса тесно увязано с имущественными последствиями, возлагаемыми на отказавшуюся сторону. Если отказ исходит от исполнителя, то он обязан возместить убытки в полном объеме. Обязанность по возмещению убытков у него возникает по общему правилу и в случае неисполнения обязательства.

²⁰ Николюкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 35.

Иная ситуация возникает с заказчиком. Возможна коллизия при применении п. 2 ст. 781 и п. 1 ст. 782 ГК РФ: «При невозможности исполнения по вине заказчика услуги подлежат оплате в полном объеме (п. 2 ст. 781), а при отказе заказчика от исполнения договора им оплачиваются исполнителю фактически понесенные исполнителем затраты (п. 1 ст. 782). Анализ содержания названных статей позволяет сделать вывод, что односторонний отказ от исполнения может быть осуществлен только до наступления срока исполнения обязательств по договору».

Трудности в применении п. 1 ст. 782 ГК РФ²¹ могут возникнуть и в том случае, если действия исполнителя по оказанию услуги будут носить длящийся характер. Согласно п. 1 ст. 782 ГК РФ при отказе от исполнения обязательства заказчик обязан возместить только фактически понесенные расходы исполнителя. При этом в ней прямо не предусматривается оплата заказчиком услуг, оказанных ему до момента его отказа от исполнения обязательства, хотя право исполнителя на нее не вызывает сомнений. Стоимость услуг не может быть включена в фактически понесенные расходы исполнителя, так как в стоимость услуг помимо фактических расходов на их оказание включается и прибыль последнего. Исходя из этого, можно прийти к выводу о том, что отказ заказчика возможен только до наступления срока исполнения обязательства.

Однако приведенные выше случаи носят частный характер и не являются достаточными для общего вывода о недопустимости отказа заказчика от исполнения обязательства до наступления срока его исполнения. Представляется, что заказчик вправе отказаться от исполнения обязательства как до момента оказания услуг, так и в процессе их оказания. Но при этом следует законодательно закрепить обязанность заказчика по возмещению исполнителю не только фактически понесенных расходов, но и стоимости

²¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

уже оказанных услуг²².

В теории гражданского права выделяются и так называемые специальные случаи прекращения договора. «Специальными случаями прекращения договора» можно назвать ситуации, при которых утрачивают свою силу при наличии указанных в законе обстоятельств обязательства, составляющие содержание договора». К таким специальным случаям следует отнести прекращение обязательства невозможностью исполнения (ст. 416 ГК РФ). В п. 2 ст. 781 ГК РФ²³ устанавливается, по существу, ответственность заказчика за нарушение обязательства: при невозможности исполнения, возникшей по вине заказчика услуг, последний должен оплатить услуги исполнителю в полном объеме.

В п. 3 ст. 781 ГК РФ речь идет о распределении между сторонами негативных последствий, возникших вследствие невозможности исполнения обязательства. Риск невозможности исполнения обязательства по обстоятельствам, за которые не отвечает ни одна из сторон, возлагается на заказчика, так как он обязан, по общему правилу, возместить исполнителю фактически понесенные им расходы.

Как уже отмечалось выше, заказчик услуги выступает в обязательстве возмездного оказания услуг в качестве потребителя. Следовательно, заказчик услуг в лице не только гражданина, но и участника предпринимательской деятельности, не обладает необходимыми познаниями, чтобы оценить степень риска недостижения результата при оказании услуг. Этим могут воспользоваться недобросовестные исполнители, обещая лишь на словах достижение того или иного результата. Данная уловка довольно часто используется в рекламных кампаниях.

Таким образом, предоставляя обеим сторонам договора возмездного оказания услуг право отказаться от него, Гражданский кодекс проявляет разное отношение к сторонам. И в этих отношениях под особой защитой

²² Николошкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 68.

²³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

оказывается заказчик.

3 ПРОБЛЕМЫ В ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ ДОГОВОРОВ ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

3.1 Проблемы в правовом регулировании договоров возмездного оказания услуг

Рынок услуг сегодня – один из наиболее динамично развивающихся секторов экономики: деятельность по оказанию услуг простирается не только на сферу удовлетворения социальных, бытовых, духовных человеческих потребностей, но и затрагивает сферы глобального макроэкономического масштаба. Услуги, проникая в той или иной форме во все области деятельности человека, в настоящее время приобрели достойную потребительскую оценку и получили свое закрепление в Конституции РФ (ст. ст. 8, 74). Современный период можно назвать временем интенсивного формирования договоров многих видов оказания услуг, которые претендуют на самостоятельное типологическое существование в будущем²⁴.

Вместе с тем в правовом регулировании отношений по оказанию услуг достаточно много белых пятен. В частности, ст. 128 ГК РФ закрепляет услуги в качестве объекта гражданских прав, не раскрывая их признаков; диспозиция п. 2 ст. 779 ГК РФ²⁵ устанавливает, что «оказать услуги» означает: совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность. Одновременно п. 4 ст. 38 НК РФ, устанавливающая, что общие положения о подряде вообще и о бытовом подряде в частности применяются к договору возмездного оказания услуг, если это не противоречит ст. ст. 779–782 ГК, а также особенностям предмета договора возмездного оказания услуг. Исходя из количества статей, регламентирующих обязательства подрядного типа, можно сделать два вывода, вытекающих один из другого. Первый состоит в том, что действующее законодательство содержит достаточное количество норм, которые применяются одновременно к

²⁴ Николошкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 76.

²⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

договорам подряда и возмездного оказания услуг, т. е. используются как универсальные.

Второй вывод логически завершает первый: ГК РФ не проводит четкого разграничения между услугами как объектом договорных отношений и работами, выполненными по договору подряда.

В итоге понятие «услуга» в российском праве имеет размытые границы, обладая множеством смысловых оттенков. Ученые и практики также не пришли к единому мнению, поскольку было сформулированы различные концепции о понятии «услуга» и правовом регулировании отношений, возникающих в связи с ее оказанием.

С целью установления более определенной сферы действия главы 39 ГК РФ в нее включен перечень особо урегулированных в ГК РФ договоров, оказавшихся тем самым за пределами данной главы. Соответствующий перечень носит исчерпывающий характер. Однако следует отметить, что указанный перечень обладает двумя недостатками: во-первых, он включает договоры, которые не обладают признаками договора возмездного оказания услуг, а во-вторых, является неполным. В подтверждение можно сослаться прежде всего на то, что п. 2 ст. 779 ГК РФ²⁶ относит к договорам возмездного оказания услуг, т. е. к подпадающим тем самым под признаки, указанные в п. 1 ст. 779 ГК РФ, договоры, предусмотренные в 11 главах ГК РФ. Это соглашения, выделенные в главах 37 «Подряд», 38 «Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ», 40 «Перевозка», 41 «Транспортная экспедиция», 44 «Банковский вклад», 45 «Банковский счет», 46 «Расчеты», 47 «Хранение», 49 «Поручение», 51 «Комиссия», 53 «Доверительное управление имуществом».

В самом ГК РФ существует и другой, но уже примерный перечень, куда включены не поименованные в нем отношения, отвечающие признакам,

²⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

предусмотренным в ст. 779 ГК РФ²⁷. Речь идет об услугах связи, медицинских, ветеринарных, аудиторских, консультационных, информационных услугах, услугах по обучению и туристическому обслуживанию. Если этот перечень и расширить за счет включения указанных выше и поименованных в ГК РФ договоров, это все равно будет лишь малая толика действительно используемых в гражданском обороте договоров услуг. Так, не попали в него договоры на банковские и биржевые услуги, услуги по рекламе, самые разнообразные бытовые, финансовые, правовые и риэлторские услуги.

По мнению многих ученых, услуга выражается в определенном, как правило, ожидаемом нематериальном эффекте, который воспринимается зачастую на уровне чувств: пассажир перевезен, больной – вылечен, ученик – получил образование и т. п.

Однако уважаемые ученые упускают из виду, что существуют услуги, целью которых является не только процесс деятельности (консультирование, лечение и т. п.), но и достижение определенного желаемого овеществленного (как правило, индивидуализированного) результата, т. е. услуга как правовая категория имеет дуалистическое начало – последствием одних достигается желаемый нематериальный результат, одновременно другие услуги направлены на получение именно индивидуализированного материального результата. Так, индивидуальный пошив одежды представляет собой вид бытовой услуги, имеющей целью получить определенный материальный результат, который вполне отделим от личности исполнителя. При этом процесс оказания услуги, т. е. деятельность, посредством которой создается данный материальный результат, осуществляется таким образом, что в итоге формируется (проявляется, создается) желаемый материальный результат. Следовательно, если результат материален, то услуга, ему предшествующая, содержит в себе ряд качеств и свойств, присущих данному результату. Таким

²⁷ Николюкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 55.

образом, услуга содержит в себе элементы результата и, соответственно ему, может быть материальной или нематериальной.

Исходя из изложенного полагаем, что выстроенная виднейшими учеными-юристами России несколько десятилетий назад теоретическая платформа договора возмездного оказания услуг, с учетом развивающегося рынка услуг, нуждается в дополнении и уточнении, а понятие услуги и правоотношения по ее оказанию – в законодательном обновлении.

Принимая во внимание, что признак возмездности оказания услуг не является обязательным, так как услуги могут быть оказаны безвозмездно, полагаем: название главы 39 целесообразно изложить в редакции «Оказание услуг» и, соответственно, из ст. ст. 779–783 ГК РФ²⁸ исключить термин «возмездность».

Проблематике существенных условий договора возмездного оказания услуг уделяется значительное внимание в юридической литературе, однако однозначного понимания как в теории, так и в правоприменительной практике до сих пор нет. Между тем эта проблема очень актуальна, поскольку от правильного решения вопроса о наличии или отсутствии в договоре существенных условий зависит признание его заключенным. В условиях отсутствия специального законодательства, в котором перечень существенных условий договора возмездного оказания услуг мог бы быть закреплён, решение рассматриваемого вопроса становится весьма затруднительным. Поэтому для урегулирования условий наиболее распространенным основанием для возникновения обязательства по оказанию услуг выступает гражданско-правовой договор.

В соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия,

²⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Вопрос о круге существенных условий для договора возмездного оказания услуг является дискуссионным в юридической науке. Кроме того, судебная практика по данной проблеме весьма противоречива. Позиция Высшего Арбитражного Суда РФ в отношении данного вопроса высказана в Определении от 11 февраля 2009 г. № 292/09. В частности, ВАС РФ указал, что из содержания ст. ст. 779 и 781 ГК РФ следует, что существенными условиями, названными в законе для договора возмездного оказания услуг, являются предмет и цена.

В то же время в арбитражной практике встречается позиция, согласно которой предмет данного договора является его единственным существенным условием. В обоснование своей позиции арбитражные суды приводят следующие аргументы: существенным условием договора возмездного оказания услуг является только условие о предмете договора, так как необходимость согласования иных условий (в том числе о сроках выполнения работ) не усматривается из норм, регламентирующих отношения, возникающие на основе договора возмездного оказания услуг.

Анализ судебных решений показывает, что, как правило, наибольшие риски неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора возникают из-за непроработанности в договоре условий о предмете, т. е. о конкретных услугах, которые будут оказываться. Представляется, что предмет как существенное условие, применительно к договору возмездного оказания услуг, должен быть максимально конкретизирован и индивидуализирован сторонами договора, для того чтобы можно было установить не только факт оказания услуги, но также объем и ее содержание.

На сегодняшний день спорным является вопрос относительно срока как существенного условия в договоре оказания услуг. Существенность данного условия для рассматриваемых нами отношений в юридической литературе представляется спорной. Данный вопрос также по-разному трактуется и

судами. Так, арбитражный суд в одном из определений договор без условий о сроке признал действующим. При этом суд указал, что начальный и конечный сроки оказания услуг не названы в ГК РФ в качестве существенного условия договора возмездного оказания услуг. Аналогичной позиции придерживаются ВАС РФ и окружные арбитражные суды.

Однако есть и противоположные судебные решения, и, как правило, принимаются они теми же арбитражными судами. При этом судьи аргументируют свои решения о субсидиарном порядке применения правил договора подряда к возмездным договорам, из которого следует, что условие о сроке также является существенным (ст. ст. 708, 779, 783 ГК РФ²⁹). Такие выводы можно встретить в решениях ФАС Московского округа; ФАС Дальневосточного округа, Западно-Сибирского округа. Пересматривали свой подход и суды других округов, в частности ФАС Уральского округа, который вынес подобное решение в 2011 г.

Еще одним важным условием договора возмездного оказания услуг является цена. В юридической литературе по данному вопросу позиция авторов также является неоднозначной.

Таким образом, если стороны заключают договор об оказании услуг как возмездный, определяя цену данной услуги, то цена будет существенным условием данного договора.

Следует привести пример судебного спора, возникшего при формировании условия о возмездных началах сделки. Так, суд округа указал, что в материалах дела отсутствуют надлежащие и бесспорные доказательства, свидетельствующие о том, что стоимость услуг, определенная исполнителем в одностороннем порядке, согласована с заказчиком, как требует того условие договора. Недоказанность истцом заявленных требований является основанием для отказа в иске о взыскании задолженности. Эту позицию разделяют и некоторые иные окружные суды.

²⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

Например, ФАС Западно-Сибирского округа указал, что, поскольку в договоре возмездного оказания услуг отсутствуют положения о стоимости оказываемых услуг, данный договор считается незаключенным.

Иная позиция сложилась у ФАС Дальневосточного округа, который из смысла норм права (ст. ст. 423, 424, 779 ГК РФ) сделал вывод, что несогласование цены в договоре не освобождает заказчика от обязанности оплатить оказанные исполнителем услуги. Именно данная позиция суда, представляется более верной, поскольку стоимость услуг во многих случаях можно определить исходя из цены, которая обычно взимается при сравнимых обстоятельствах. Как указал ФАС Восточно-Сибирского округа, исходя из правовой природы договора возмездного оказания услуг, в котором отсутствует материальный результат действия, оплачивается услуга как таковая³⁰.

Таким образом, выделение возмездного оказания услуг в качестве самостоятельного договора позволило отграничить действие норм от других, отразив присущие услугам особенности. Появление пробелов и потребность в их устранении являются прямым результатом последствий развития различных отраслей человеческой деятельности, и прежде всего науки и техники, поскольку едва ли не любой шаг в этом направлении порождает потребность в различных видах услуг и одновременно возможность их оказания. Многие из услуг настолько специфичны, что влекут за собой необходимость формирования новых правовых моделей, а до этого – вынужденное ограничение использованием статей, помещенных в главе 39 ГК РФ.

3.2 Пути решения проблем и меры по совершенствованию законодательства в области правовой регламентации договора возмездного оказания услуг

На сегодняшний день рынок услуг, вне всякого сомнения, можно смело

³⁰ Николюкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 86.

считать одним из наиболее динамично и масштабно развивающихся секторов российской экономики, основу которой в определённом процентном соотношении составляет сфера оказания различного рода услуг. С уверенностью можно заявить, что современный период является тем временем, когда максимально динамично, эффективно, интенсивно образуются самые разные модели договоров по оказанию услуг, которые претендуют на самостоятельное типологическое существование и в будущем.

Традиционно отдельные виды услуг регламентировались в рамках самостоятельных типов обязательств, закреплённых в Гражданском кодексе Российской Федерации. Вместе с тем, нарастающая диверсификация услуг потребовала формирования единого правового режима, который можно было бы распространить на все специально неурегулированные гражданским законодательством отношения об оказании услуг. Попытка законодателя урегулировать данные отношения в гл. 39 ГК РФ «Возмездное оказание услуг»³¹, по мнению большинства правоведов и цивилистов, не увенчалась особым успехом.

Приходится констатировать, что на сегодняшний день нормативно-правовое декларирование отношений по оказанию услуг имеет множество недоработок и пробелов, которые элементарно начинаются с того, что отечественное цивилистическое законодательство не даёт определение дефиниции «услуги»: ст. 128 ГК РФ закрепляя услуги в качестве объекта гражданских прав, не раскрывает их признаков, что создаёт определённые трудности на практике, поскольку термин «услуга» в отечественном праве имеет весьма размытые черты. В связи с чем, была предпринята законодательная попытка сосредоточения в одном специально-разработанном законе положений об услугах и соответствующей защите прав «граждан-потребителей». Таким нормативно-правовым актом стал общеизвестный Закон РФ «О защите прав потребителей», практическую

³¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

значимость которого на современном этапе развития общественных отношений сложно переоценить. Однако и он имеет ряд видимых недостатков, которые серьёзным образом препятствуют полноценной и эффективной реализации отдельно-взятых видов услуг, создают преграды в осуществлении прав потребителей таких услуг³².

Учитывая активно-развивающийся на сегодняшний день рынок по оказанию самых разнообразных услуг для его потребителей, представленная для изучения договорная конструкция приобретает особую популярность изо дня в день, поскольку к её заключению прибегают все больше граждан-потребителей. Однако действующая на сегодняшний день правовая база полноценно не отвечает запросам современных реалий, в частности не способна обеспечить столь необходимую охрану прав и интересов участников тех отношений, которые образуются в процессе заключения договора возмездного оказания услуг. В связи с чем, образовалась острая потребность в комплексном, наиболее полном теоретическом осмыслении обозначенных вопросов с главной целью - обновлением действующей нормативно-правовой базы, регламентирующей отношения по возмездному оказанию различного рода услуг.

Прежде всего, требуется законодательно определить понятие «услуги». Понимание юридической сущности услуги со стороны цивилистов сводится, в основном, к её восприятию в качестве объекта гражданских прав, выражающего собой особый способ удовлетворения потребности человека, оказываемый на возмездных платных началах. В свою очередь считаем необходимым услуги определять следующим образом: услуга - это целесообразное действие одного лица - услугодателя (юридического или физического лица), направленное на удовлетворение нематериальных потребностей или благ другого лица - услугополучателя, и реализующееся в процессе оказания услуги, результат которого имеет определенную ценность.

³² Николюкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 54.

Предлагаем внести это определение в рамки ст. 779 ГК РФ³³ п. 1.1 в представленной редакции.

Следует обратить внимание и на то, что вопрос о существенных условиях договора возмездного оказания услуг (применительно к отдельно взятому виду) - также весьма дискуссионный, как в теории, так и на практике. Подобное положение вещей крайне негативно отражается на процессе правоприменения, возникает множество проблем в процессе непосредственно заключения и последующей реализации изученной договорной конструкции. При возникновении спора, переходящего в русло судебного разбирательства, для сторон практически нет никаких гарантий того, будет ли признано то или иное условие договора - существенным, поскольку даже в уже вынесенных судебных решениях нет однозначного понимания представленного дискуссионного аспекта. В связи с чем, считаем, что подобная ситуация скорее всего так и будет сохраняться до тех пор, пока не будут даны соответствующие официальные разъяснения Верховным Судом РФ на уровне его постановлений. Полагаем, что в данных постановлениях появилась как никогда острая потребность на сегодняшний день³⁴.

Достаточно много проблем на практике возникает и по такой разновидности договорной конструкции возмездного оказания услуг, как договор образовательных услуг. При заключении и исполнении такого вида договора возникает огромное количество нюансов. Особенно проблемным стал период 2020 -2022 годов, когда весь мир боролся с распространением новой коронавирусной инфекции COVID-19. В результате обозначенных обстоятельств учебные учреждения были вынуждены перейти на дистанционно-удалённый формат преподавания (обучения), в результате чего пострадало качество оказываемых образовательных услуг. В этой связи, большая часть обучающихся были недовольны, как качеством оказываемой

³³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

³⁴ Николюкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 99.

услуги, так и форматом исполнения прежде заключённого договора. Как следует из средств массовой информации, 18 ноября 2020 года студенты МГУ подали коллективный иск в суд с заявлением о перерасчёте стоимости обучения в связи с тем, что обучаясь в дистанционном формате из-за карантина, студенты не имели реальной возможности посещать библиотеки учебного учреждения, общаться лично с преподавателями, отсутствовала возможность проведения полноценной практической и лабораторной работы, им был закрыт доступ к научно-исследовательскому оборудованию, что, к слову сказать, им было гарантировано при заключении соответствующего договора - договора об оказании платных образовательных услуг, в рамках которого обозначенное учебное заведение обязывалось всё вышеперечисленное предоставить студентам.

Считаем, что во избежание различного рода разногласий, рассмотренные вопросы должны получать четкое правовое регулирование посредством договора возмездного оказания образовательных услуг, в котором также должна быть прописана и ответственность от отказа в исполнении данных обязательств. В качестве гарантий соблюдения интересов образовательного учреждения в данном случае необходимо использовать гражданско-правовой институт обеспечения исполнения обязательства, например, в виде залога. Сказанное предопределяет уже давно назревшую необходимость в более тщательном, как теоретическом, так и практическом переосмыслении сферы оказания возмездных образовательных услуг³⁵.

Ввиду того, что в будущем рынок платных образовательных услуг будет только расширяться, детальная разработка и проработка нормативно-правовой базы в данной сфере, очень необходима, особенно что касается процесса дистанционного образования (в том числе и в случае заключения договора очного оказания образовательных услуг, но в связи с пандемией о

³⁵ Николюкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 98.

переходе на дистанционный формат обучения). Можно даже предположить, что данные отношения необходимо урегулировать в специальном едином нормативно-правовом акте, поскольку представленная сфера очень разнообразна, имеет развёрнутую структуру, множество нюансов и проблемных аспектов в процессе реализации и исполнения представленного вида договоров.

3.3 Анализ деятельности ООО «Владис28» по правовому регулированию договора возмездного оказания услуг и предложения по ее оптимизации

Компания ООО «ВЛАДИС28» зарегистрирована 30 июня 2016 года Управлением Федеральной налоговой службы по Амурской области.

Основным видом деятельности ООО «ВЛАДИС28» является «Предоставление посреднических услуг при купле-продаже жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе».

Компания также зарегистрирована в таких категориях ОКВЭД как:

1. «Предоставление консультационных услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе»;
2. «Предоставление посреднических услуг по аренде нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе»;
3. «Предоставление консультационных услуг по аренде нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе»;
4. «Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества»;
5. «Предоставление посреднических услуг по аренде жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе»;
6. «Предоставление посреднических услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе» и других.

Анализируя статистику заключения договоров возмездного оказания услуг, были собраны следующие данные (рисунок 1, 2, 3):

Статистика договоров возмездного оказания услуг в ООО «Владис28» за 2023 год

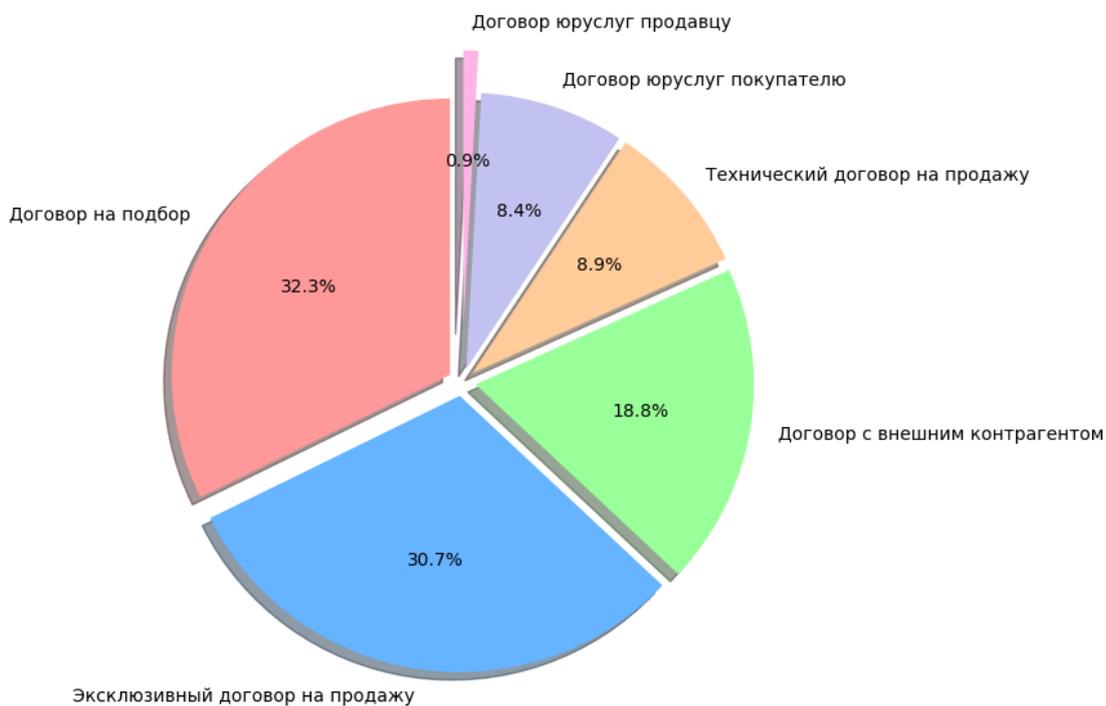


Рисунок 1. Статистика договоров возмездного оказания услуг в ООО «Владис28» за 2023 год (в %).

Исходя из данных, было заключено договоров в %: договор на подбор 32,3 %, эксклюзивный договор на продажу 30,7 %, договор с внешним контрагентом 18,8 %, технический договор на продажу 8,9 %, договор оказания юридических услуг покупателю 8,4 % договор оказания юридических услуг продавцу 0,9 %.

Статистика договоров возмездного оказания услуг в ООО «Владис28» за 2024 год

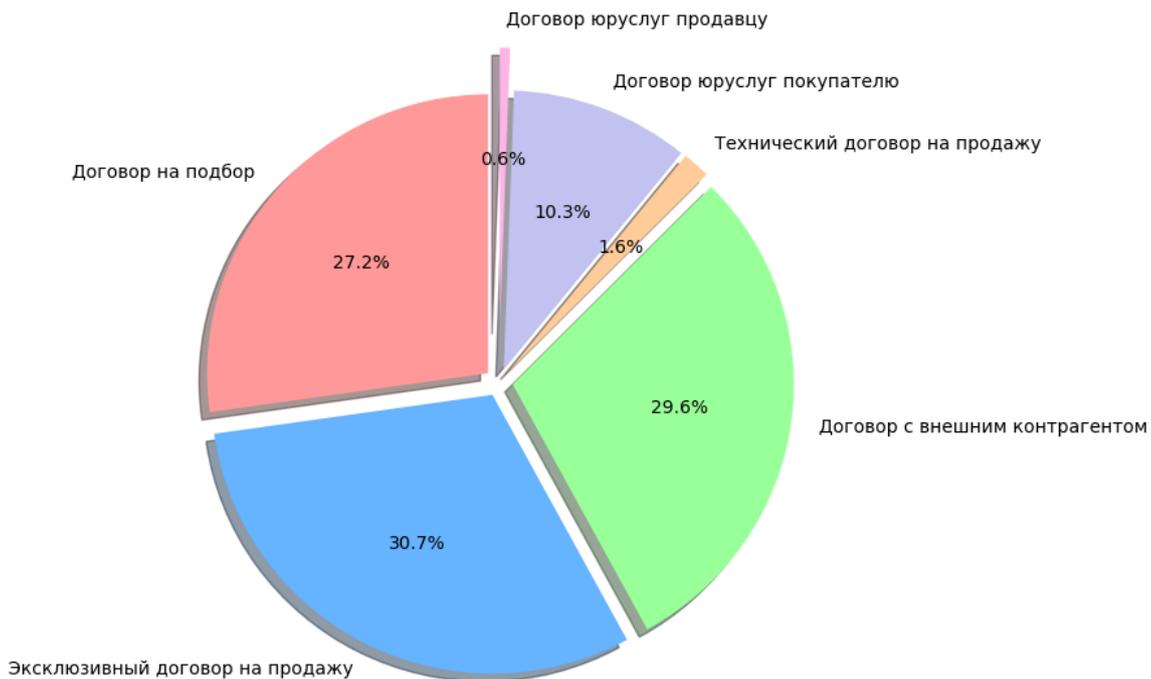


Рисунок 2. Статистика договоров возмездного оказания услуг в ООО «Владис28» за 2024 год (в %)

Исходя из данных было заключено договоров в %: договор на подбор 27,2 %, эксклюзивный договор на продажу 30,7 %, договор с внешним контрагентом 29,6 %, технический договор на продажу 1,6 %, договор оказания юридических услуг покупателю 10,3 % договор оказания юридических услуг продавцу 0,6 %.

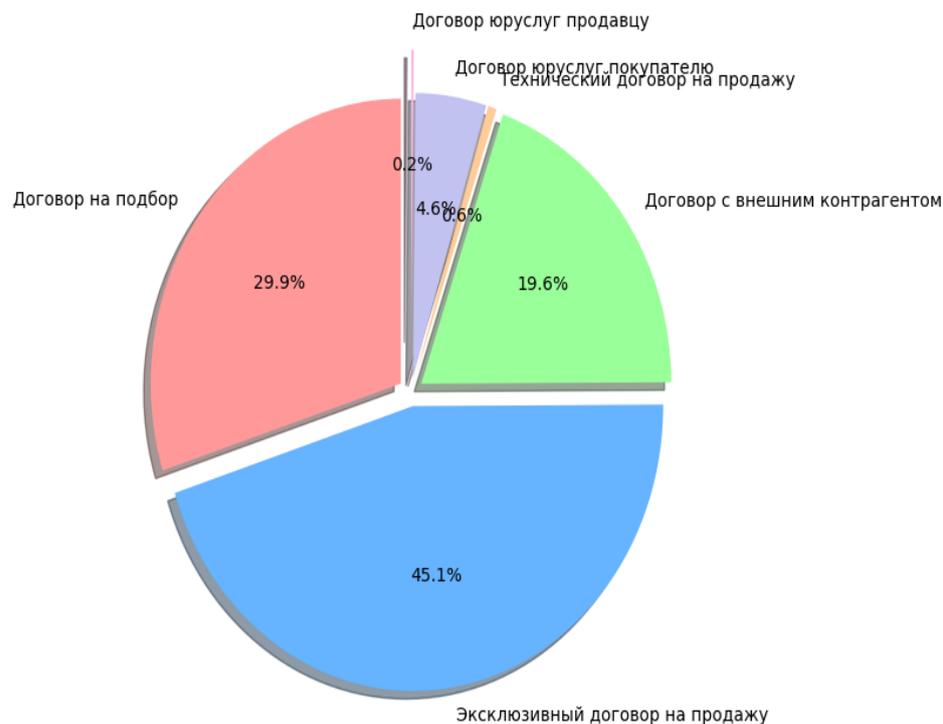


Рисунок 3. Статистика договоров возмездного оказания услуг в ООО «Владис28» за 2025 год на момент 21 мая 2025 года (в %)

Исходя из данных было заключено договоров в %: договор на подбор 29,9 %, эксклюзивный договор на продажу 45,1 %, договор с внешним контрагентом 19,6 %, технический договор на продажу 0,6 %, договор оказания юридических услуг покупателю 4,6 % договор оказания юридических услуг продавцу 0,2 %.

ООО «Владис28» в своей деятельности руководствуется нормативно-правовыми актами, такими как:

1. Гражданское законодательство:

- Гражданский кодекс РФ (ГК РФ)³⁶ – регулирует общие вопросы договорных отношений, агентских соглашений, купли-продажи, аренды и др.
- Статья 1005 (агентский договор)
- Статьи 454–566 (договор купли-продажи)
- Статьи 606–625 (договор аренды)

³⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

2. Законодательство о риэлторской деятельности:

- Федеральный закон от 21.07.2020 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» – регулирует сделки с недвижимостью.

- Федеральный закон от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» – если агентство оказывает услуги физическим лицам.

3. Налоговое законодательство:

- Налоговый кодекс РФ (НК РФ) – регулирует налогообложение доходов агентства (НДФЛ, НДС, налог на прибыль).

4. Региональные и местные нормативные акты:

- Могут устанавливать дополнительные требования к деятельности риэлторов.

Риэлторские агентства работают в рамках гражданского, налогового, потребительского и специального законодательства.

Риэлторские компании выполняют широкий спектр задач, связанных с операциями на рынке недвижимости. Их основная цель – обеспечить клиентам безопасные и выгодные сделки, минимизируя риски и экономя время³⁷.

Основные задачи риэлторских агентств:

1. Посредничество в сделках с недвижимостью: покупка/продажа жилья – поиск покупателей для продавцов и подбор объектов для покупателей.

2. Юридическое сопровождение:

- Проверка чистоты сделки (отсутствие обременений, арестов, прав третьих лиц).

- Подготовка договоров (купли-продажи, ипотеки).

- Взаимодействие с Росреестром, нотариусами, банками.

3. Оценка недвижимости:

- Анализ рыночной стоимости объекта (для продажи, ипотеки,

³⁷ Николюкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 22.

наследства).

- Консультации по ценообразованию (чтобы не зависеть или не занизить цену).

4. Маркетинг и продвижение объектов:

- Размещение объявлений на популярных площадках (ЦИАН, Авито, Яндекс.Недвижимость).

- Профессиональная фото- и видеосъемка.

- Реклама в соцсетях и таргетированные кампании.

5. Консультационные услуги:

- Помощь в выборе ипотечных программ.

- Разъяснение налоговых вопросов (вычеты, налог на продажу).

- Анализ перспективности районов для инвестиций.

6. Организация показов и переговоров:

- Проведение осмотров объектов с клиентами.

- Ведение переговоров между сторонами для выгодных условий.

7. Работа с застройщиками (в новостройках):

- Партнерство с девелоперами.

- Продажа квартир на первичном рынке.

Дополнительные услуги:

- Сопровождение ипотечных сделок (подбор банка, сбор документов).

- Страхование недвижимости.

Главная задача риэлторов – сделать процесс купли-продажи или обмена недвижимости быстрым, безопасным и выгодным для клиента. Они берут на себя юридические, организационные и маркетинговые вопросы, минимизируя риски сторон.

Правовое регулирование деятельности риэлторов по оказанию услуг на рынке недвижимости - насущная необходимость, проблема, стоящая перед российским законодателем. существующей в настоящее время системы добровольной сертификации риэлторских услуг, к сожалению, недостаточно для эффективного регулирования риэлторской деятельности, защиты прав и

законных интересов потребителей услуг риелторов³⁸.

Специальных законов, посвященных исключительно риэлторской деятельности в настоящий момент не принято. Данная ситуация порождает массу проблем, начиная от многообразных нарушений прав физических и юридических лиц и заканчивая отсутствием качественных изменений на рынке недвижимости, сопровождающимся снижением уровня правовой культуры ее участников.

Риэлторская деятельность характеризуется определенными проблемами. Отход государства от политики лицензирования как своеобразного способа контроля за профессионализмом лиц, оказывающих риэлторские услуги, значительно сократил круг гарантий, обеспечивающих надлежащее осуществление риэлторской деятельности и защиту ее субъектов.

Механизмы, эквивалентные лицензированию, разработаны недостаточно. саморегулируемые организации как один из вариантов организации и одновременно правового контроля за осуществлением риэлторской деятельности, пока не получили законодательного закрепления. не определен их статус, основные направления деятельности, порядок приема в свой состав, способы регулирования предпринимательских отношений и многое другое.

В действующем Российском законодательстве вполне достаточно положений регламентирующих риэлторскую (посредническую, агентскую) деятельность, например: главы 49, 50, 51 и 52 ГК РФ. Для борьбы с преступниками в этой сфере, положений УК РФ и КоАП РФ тоже хватает.

Однако, существует острая необходимость принятия серии нормативно-правовых актов, способных определить порядок организации риэлторской деятельности, дополнительные механизмы защиты прав и законных интересов ее участников, а также расставить акценты, на которые

³⁸ Николюкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 54.

будет ориентироваться государство при дальнейшем реформировании экономики.

Среди основных правовых проблем, сопровождающих деятельность риэлтора можно назвать:

Неразработанность самого понятия о специфике посреднической услуги риэлтора;

Наличие множества гражданско-правовых договоров, опосредующих риэлторскую деятельность, влекущее за собой неизбежное применение в судебной практике к риэлторским услугам норм о смешанном договоре. Это и договор о фактическом посредничестве со своими субститутами в ГК РФ, такими как договор на оказание услуг фактического характера, агентский договор, с его отличиями от простой суммы элементов услуг фактического (гл. 39 ГК РФ³⁹) и юридического характера (гл. 49, 51 ГК РФ): оговорками об эксклюзивности и особенностями расторжения.

Проблема использования модели договора комиссии при совершении сделок с недвижимостью.

Договор об оказании риэлтором информационных услуг: пределы проверки риэлтором информации об объекте недвижимости.

Проблема вознаграждения риэлтора: зависимость (или независимость) от достижения результата (заключения сделки, подбора подходящего варианта). способы определения вознаграждения: процент от сделки и др.;

Ответственность риэлтора за ненадлежащее исполнение договора;

Отсутствие страхования профессиональной ответственности риэлтора.

Практика показывает, что свои правоотношения с клиентами риэлторы оформляют, как правило, в виде агентского договора с минимизированной ответственностью.

Основной практической деятельностью риэлторских фирм является консультирование сторон по подготовке сделки и физическое сопровождение

³⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

сторон собственно во время заключения сделки, государственной регистрации прав, а также расчетов между сторонами. стороны вступают в правоотношения самостоятельно, и соответственно при возникновении дальнейших разногласий у продавца и покупателя риэлторы остаются в стороне. Их нельзя привлечь к судебной ответственности в качестве третьей стороны. Большинство россиян в настоящее время предпочитают совершать сделки с жильем при активном содействии агентств недвижимости, обязующихся «сопровождать» сделку в регистрационных органах, обеспечить ее «юридическую чистоту» и пр. Однако подобные обязательства не всегда выполняются.

Правовое регулирование договорных обязательств по оказанию риэлторских услуг должно осуществляться следующим образом: общее правовое регулирование - Гражданским кодексом РФ, а специальное регулирование - на основе принятия Федерального закона «О риэлторской деятельности в РФ».

Однако, до настоящего момента нет закона, регулирующего данный вид деятельности. Главной концептуальной идеей при разработке данного закона должна быть выбрана идея регулирования отношений, возникающих в связи с предоставлением риэлторских услуг, с позиции их потребителей. Большинство услуг, предоставляемых риэлторами, имеет особое значение по причине их непосредственной связи с переходом прав на недвижимое имущество.

Закон «О риэлторской деятельности в Российской Федерации» должен обеспечить унификацию подходов к ее законодательному регулированию на всей территории РФ, сбалансированное развитие первичного и вторичного рынков недвижимости, сделать оптимальным взаимодействие всех профессиональных участников рынка и обеспечить наиболее эффективное управление объектами недвижимости.

Следует закрепить в Федеральном законе «О риэлторской деятельности в РФ» определение договора о риэлторской деятельности и его

конституирующие признаки, которые позволят выделить данный договор из массы однородных договоров возмездного оказания услуг. Соответствие таким признакам должно стать неременным условием применения положений Федерального Закона «О риэлторской деятельности в РФ» к конкретному договору. Предлагается ввести следующее определение договора оказания риэлторских услуг: «по договору оказания риэлторских услуг исполнитель (риэлтор) обязуется по заданию заказчика (потребителя) оказать услуги при совершении гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них на рынке недвижимости, а заказчик (потребитель) обязуется оплатить эти услуги».

Соответственно можно выделяет признаки составляющие сущность договора об оказании риэлторских услуг:

1) предметом договора являются услуги, предоставляемые при совершении гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них на рынке недвижимости, в т.ч. по приобретению, продаже и обмену объектов недвижимости в соответствии с действующим законодательством;

2) сторонами договора являются коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, осуществляющие постоянно или систематически посредническую предпринимательскую деятельность по возмездному оказанию риэлторских услуг, и потребитель (физическое или юридическое лицо), приобретающий предоставляемые услуги;

3) данный договор предполагается заключенным, прежде всего, в интересах потребителя, поскольку совершается именно «за счёт» потребителя.

Принятие Федерального Закона «О риэлторской деятельности в РФ» ставит вопрос о введении обязательного лицензирования риэлторской деятельности, которое было отменено в 2002 г. Автором отмечается, что проблема обязательного лицензирования риэлторской деятельности в настоящее время является дискуссионной. Критикуя взгляды противников

лицензирования, автор утверждает, что введение обязательного лицензирования риэлторской деятельности может гармонично сосуществовать с системой добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости, т.к. лицензирование, в отличие от добровольной сертификации риэлторской деятельности, направлено на обеспечение единой государственной политики по защите прав граждан и юридических лиц, их законных интересов, в сфере услуг, предоставляемыми риэлторами, и позволит создать дополнительные механизмы регулирования предпринимательской деятельности с целью исключения на рынке недвижимости недобросовестного предпринимательства.

Лицензирование риэлторской деятельности должно осуществляться федеральным органом исполнительной власти - Минфином России в соответствии с действующим Федеральным Законом «О лицензировании отдельных видов деятельности», а особенности лицензирования - отражены в Положении о лицензировании риэлторской деятельности, утверждаемом Правительством РФ.

Российская гильдия риэлторов проявила инициативу в разработке системы регулирования деятельности риэлторов - в рамках системы добровольной сертификации услуг - сертификацию услуг на рынке недвижимости РФ. совместная работа представителей более чем 50 регионов России дали свои результаты - был разработан Государственный стандарт единый для всех регионов, который был внесен в действующий реестр Госстандарта России под идентификационным грифом «РОСС RU № И046.04 РН00». Данный стандарт сертификации услуг в отличие от государственного лицензирования риэлторской деятельности был признан добровольным и предназначался для риэлторских фирм, считающий свой уровень работы настолько высоким, что они могут соответствовать стандарту. стандартизация деятельности риэлторов - один из путей саморегулирования риэлторской деятельности. Таким образом, пионером сертификации услуг выступила в то время Российская гильдия риэлторов.

Обязательными условиями получения лицензии должны стать проведение аттестации специалистов, осуществляющих риэлторскую деятельность, и страхование профессиональной ответственности риэлторов путем заключения договора страхования по конкретному виду риэлторской деятельности или договору оказания риэлторских услуг, что должно быть также закреплено в Федеральном законе «О риэлторской деятельности в РФ»⁴⁰.

Проблемы, связанные с рисковым характером риэлторской деятельности, необходимостью защиты имущественных интересов риэлторов и их клиентов должны решаться с помощью института страхования. необходимо закрепить в Федеральном Законе «О риэлторской деятельности в РФ» обязательное наличие договора страхования профессиональной ответственности риэлтора при совершении операций с недвижимым имуществом, что, в свою очередь, будет являться условием получения лицензии на осуществление риэлторской деятельности.

Целесообразным закрепить в проекте Федерального закона «О риэлторской деятельности в РФ», что проверка уровня знаний и квалификации (аттестация) кандидатов в профессиональные риэлторы является одним из требований и условий последующего получения лицензии риэлторской фирмой и риэлтором индивидуальным предпринимателем. Аттестация должна проводиться аттестационной комиссией при лицензирующем органе субъекта РФ. Решение аттестационной комиссии может быть обжаловано в месячный срок со дня вручения его копии заинтересованному лицу в вышестоящий орган или в суд. Положение об аттестационной комиссии и порядке прохождения аттестации должно утверждаться Правительством РФ. Лица, не прошедшие аттестацию, могут допускаться к повторному ее прохождению не ранее чем через год после принятия решения аттестационной комиссией. Переаттестация должна

⁴⁰ Николюкин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 69.

проводиться один раз в 5 лет.

Сегодня на рынке недвижимости сложилась такая ситуация, что практически любой желающий может назвать себя риэлтором, что наносит непоправимый ущерб профессии. Последнее время участились случаи мошенничества, когда некие псевдориэлторы пытаются навязать свои услуги гражданам⁴¹.

Для того, чтобы защитить свой товарный знак «Риэлтор» и своих клиентов, необходимо ввести документ, который позволит отличить добросовестного риэлтора от прочих операторов рынка недвижимости. Таким документом может быть удостоверение риэлтора, которое следует оформлять следующим образом. на лицевой стороне документа указывается фамилия, имя и отчество владельца, размещена фотография с печатью, логотипом организации, которая оказывает риэлторские услуги, номер и срок действия удостоверения. Кроме того, в удостоверении следует указать должность (статус) агента. статус определяется в зависимости от времени работы риэлтора на рынке недвижимости и факта прохождения им обучения и аттестации - специалист по недвижимости, агент, брокер. Брокер - прошедший обучение и аттестацию риэлтор. на оборотной стороне удостоверения размещается подпись директора и печать. Это позволит сократить количество «серых» риэлторов, которые действуют на рынке услуг.

Таким образом, в настоящее время существуют определенные проблемы в сфере правового регулирования, оказывающие негативное влияние на развитие рынка оказания риэлторских услуг. Одним из путей преодоления проблем является принятие закона «О риэлторской деятельности в РФ», где будут закреплены основные положения, которые касаются оказания риэлторских услуг, в частности, будут закреплены основные термины, условия, ответственность и др. Данный закон необходим для того, чтобы защитить потребителей в области оказания риэлторских

⁴¹ Там же.

услуг⁴².

⁴² Николокин С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов. 2-е изд., испр. Москва: Издательство Юрайт, 2025. С. 54.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, произведя исследование, можно сделать вывод, что рынок услуг сегодня - один из наиболее динамично развивающихся секторов экономики: деятельность по оказанию услуг простирается не только на сферу удовлетворения социальных, бытовых, духовных человеческих потребностей, но и затрагивает сферы глобального макроэкономического масштаба. Услуги, проникая в той или иной форме во все области деятельности человека, в настоящее время приобрели достойную потребительскую оценку и получили свое закрепление в Конституции РФ (ст. 8, 74).

Неотъемлемым условием обязательства по оказанию услуг является невозможность гарантировать достижение полезного эффекта деятельности исполнителя. Такой результат лежит вне пределов обязательственного отношения. Важнейшими условиями договора возмездного оказания услуг являются: предмет договора, качество оказываемых услуг, цена подлежащих оказанию услуг или способы ее определения и сроки оказания услуг.

Смысл выделения договоров возмездного оказания услуг состоит, в частности, в ограничении пределов действия норм о подряде. До принятия Гражданского кодекса РФ это можно было сделать только одним путем: создать самостоятельные типы договоров, конкурирующие с подрядом. Так, появились договоры, перечисленные в п. 2 ст. 779 ГК РФ: выполнения научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, перевозки, транспортной экспедиции, банковского вклада, банковского счета, расчетов, хранения, поручения, комиссии, доверительного управления имуществом. Для каждого из этих договоров создан свой режим, отличный и от подряда и от возмездного оказания услуг.

Специфическим критерием услуги является то, что она как объект договора создается (получается) усилиями двух сторон: исполнителя и заказчика. Первый совершает действия, направленные на создание

(достижение) и передачу заказчику согласованного результата в целях его личного использования, а второй совершает действия, направленные на получение (потребление) для личного использования согласованного и ожидаемого результата.

С учетом сказанного предлагается свое авторское определение понятия договора возмездного оказания услуг: договор возмездного оказания услуг представляет собой двухстороннюю деятельность, направленную на создание (достижение) и передачу заказчику для его личного использования желаемого и согласованного результата за оплату, предусмотренную договором. Этот результат может быть как материальным, так и нематериальным.

Правовое регулирование договора возмездного оказания услуг осуществляется главой 39 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ). Согласно ст. 779 ГК РФ, по этому договору исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги, а заказчик – оплатить их.

Некоторые особенности правового регулирования:

Существенное условие – предмет договора, то есть определение тех действий, которые должен совершить исполнитель в интересах заказчика. Без его согласования договор не будет считаться заключённым.

Возмездность – по умолчанию договор считается возмездным (ст. 779 ГК РФ). Безвозмездное оказание услуг требует отдельного указания.

Форма – устная форма допустима, если сумма договора менее 10 000 рублей (ст. 161 ГК РФ). Письменная форма обязательна для юридических лиц и в случаях, предусмотренных законом.

Ответственность сторон – если услуги оказаны некачественно или с нарушением сроков, исполнитель несёт ответственность на основании статьи 401 ГК РФ.

Расторжение договора – договор может быть расторгнут по соглашению сторон (ст. 450 ГК РФ) или в одностороннем порядке – если это предусмотрено законом или договором (ст. 782 ГК РФ).

Помимо ГК РФ, регулирование происходит посредством иных нормативных правовых актов различной юридической силы. К таким актам относятся, например, Правила предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации, Правила об оказании услуг телефонной связи и другие.

1. Уточнение предмета договора и его существенных условий

Проблема: В ГК РФ отсутствует четкое разграничение между работой (результат которой материален, ст. 702 ГК РФ) и услугой (нематериальный результат, ст. 779 ГК РФ). Это приводит к спорам при квалификации договоров.

Предложения:

1. Внести определение услуги в ст. 779 ГК РФ, указав, что услуга – это деятельность, не имеющая о вещественного результата (например, консультационные, медицинские, образовательные услуги).

2. Закрепить перечень существенных условий договора (помимо предмета и цены): сроки, качество, порядок приемки, ответственность за неисполнение.

3. Разграничить услуги и работы в судебной практике (например, через Постановление Пленума ВС РФ).

2. Регулирование электронных и дистанционных услуг

Проблема: ГК РФ не учитывает специфику цифровых услуг (онлайн-консультации, подписки, IT-услуги), что приводит к пробелам в защите прав потребителей и исполнителей.

Предложения:

Ввести специальные нормы для электронных услуг (аналогично Закону «О цифровых финансовых активах»):

- 1) порядок заключения договора через интернет;
- 2) момент оказания услуги (например, при доступе к контенту);
- 3) механизм возврата средств при неоказании услуги.

Закрепить право на «охлаждающий период» (например, 14 дней для

отказа от подписки на онлайн-сервисы).

Таким образом, важно отметить, что правовое регулирование отношений по возмездному оказанию услуг во многом остаётся пробельным, несовершенным и противоречивым.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты:

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. – 2020. – 04 июля. – № – 144.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изменениями от 31.10.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.01.2025) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

4 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.

5 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ (ред. от 21.10.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 52 (1 ч.). – Ст. 5496.

II Специальная литература

6 Анисимов, А. П. Гражданское право. Особенная часть (части III-IV ГК РФ) / А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков. – М.: Юрайт, – 2023. – 243 с.

7 Анисимов, А. П. Гражданское право. Особенная часть. Обязательства / А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков.. – М.: Юрайт, – 2023. – 377 с.

8 Белов, В. А. Гражданское право: учебник для вузов. В 2 т./ В. А. Белов. – Москва: Издательство Юрайт, 2025. – Том 1. Общая часть. – 451 с.

9 Белов, В. А. Гражданское право: учебник для вузов. В 4 т. / В. А. Белов. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2025. – Том

I. Общая часть. Введение в гражданское право. – 622 с.

10 Белов, В. А. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики. В 2 томах / В. А. Белов. – Москва: Юрайт, 2024. – Том 1. – 485 с.

11 Белов, В. А. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики. В 2 томах / В. А. Белов. – Москва: Юрайт, 2024. – Том 2. – 526 с.

12 Белов, В. А. Гражданское право. Особенная часть. Относительные гражданско-правовые формы. В 4 томах. В 2 книгах / В. А. Белов. – Москва: Юрайт, – 2024. – Том IV. – Книга 1: Обязательства. – 444 с.

13 Белов, В. А., Гражданское право. В 2 томах / В. А. Белов. – Москва: Юрайт, 2024. – Том 2. Особенная часть. – 464 с.

14 Белов, В. А., Гражданское право. В 2 томах / В. А. Белов.– Москва: Юрайт, 2024. – Том 1. Общая часть. – 452 с.

15 Гражданское право. Особенная часть (части III–IV ГК РФ): учебник для вузов / А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин; под общей редакцией А. Я. Рыженкова. – 8-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2025. – 242 с.

16 Гражданское право. Особенная часть. Обязательства: учебник для вузов / А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин; под общей редакцией А. Я. Рыженкова. – 8-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2025. – 376 с.

17 Зенин, И. А. Гражданское право. Общая часть: учебник для вузов / И. А. Зенин. – 20-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2025. – 526 с.

18 Зенин, И. А. Гражданское право. Общая часть / И. А. Зенин. – Москва: Юрайт, – 2023. – 527 с.

19 Зенин, И. А. Гражданское право. Особенная часть / И. А. Зенин. – Москва: Юрайт, – 2023. – 301 с.

20 Красавчикова, О. А. Сфера обслуживания: гражданско-правовой аспект / О. А. Красавчикова // Гражданское право и сфера обслуживания. Межвузовский сборник научных трудов – Свердловск: Изд-во Свердл. юрид.

ин-та, 1984. – С. 66-71.

21 Маркс К. Капитал. Критика политической экономии. Т.1.Кн.1 : Процесс производства капитала / Маркс Карл; под редакцией К. Каутского; перевод под редакцией В. Базарова, И. Степанова. — Харьков: Пролетарий, 1923. — 610 с.

22 Михайленко, Е. М. Гражданское право. Общая часть / Е. М. Михайленко. – Москва: Юрайт, – 2023. – 391 с.

23 Николукин, С. В. Гражданское право. Особенная часть. Практикум: учебник для вузов / С. В. Николукин. – 2-е изд., испр. – Москва: Издательство Юрайт, 2025. – 329 с.

24 Николукин, С. В. Гражданское право. Общая часть (практические и тестовые задания, кроссворды, ребусы): учебное пособие для вузов / С. В. Николукин. – 2-е изд., испр. – Москва: Издательство Юрайт, 2024. – 304 с.

25 Николукин, С. В. Гражданское право. Общая часть (практические и тестовые задания, кроссворды, ребусы). – Москва: Юрайт, – 2023. – 305 с.

26 Николукин, С. В. Гражданское право. Особенная часть. – Практикум. – М.: Юрайт, – 2023. – 330 с.

27 Разумовская, Е. В. Гражданское право. Общая часть / Е. В. Разумовская. – Москва: Юрайт, – 2023. – 254 с.

28 Разумовская, Е. В. Гражданское право. Особенная часть / Е. В. Разумовская. – М.: Юрайт, – 2023. – 336 с.

29 Свечникова, И. В. Гражданское право. Практикум: учебник для вузов / И. В. Свечникова, Т. В. Величко. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2025. – 399 с.

30 Свечникова, И. В. Гражданское право. Практикум: учебник для среднего профессионального образования / И. В. Свечникова, Т. В. Величко. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2025. – 399 с.

31 Умов В. А. Договор найма имущества по римскому праву и новейшим иностранным законодательствам/ В. А. Умов. – Москва, Университетская типография, 1872 г. – 351 с.

32 Шаблова, Е. Г. Гражданское право: учебник для вузов / Е. Г. Шаблова, О. В. Жевняк; под общей редакцией Е. Г. Шабловой. – Москва: Издательство Юрайт, 2025. – 131 с.