## Договор купли-продажи: понятие, сфера применения, значение

Договор купли-продажи - один из наиболее распространенных видов договора в хозяйственном обороте. Это соглашение, в соответствии с которым продавец обязуется передать имущество в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму. Если покупателем является государственная организация, то у нее возникает право оперативного управления имуществом. Такое же право возникает у других организаций, осуществлявших согласно закону или уставу (положению) оперативное управление имуществом.

Хотя в ГК РФ (п.1 ст.454) сохранено традиционное определение купли-продажи, содержавшееся в прежнем гражданском законодательстве, однако изменилась сфера применения этого договора. К купле-продаже прямо отнесены обязательства, которые ранее не регулировались нормами о договоре этого типа (продажа имущественных прав, поставки для государственных нужд, продажа предприятий). Кроме того, исключена купля-продажа жилого дома с условием пожизненного содержания продавца.

Предмет договора купли-продажи - любые, не изъятые из оборота вещи, находящиеся в собственности продавца, либо вещи, которые еще только будут созданы или приобретены продавцом.

Сущностью договора купли-продажи является прекращение права собственности или права оперативного управления на имущество продавца и возникновение на это же имущество права собственности или права оперативного управления покупателя.

Договор купли-продажи представляет собой правовую форму, опосредствующую товарное обращение в экономике. В условиях товарного производства для удовлетворения общественных потребностей необходима, например, купля-продажа продуктов на рынке. Этот договор служит удовлетворению всевозможных потребительских нужд населения.

Договор купли-продажи - консенсуальный, двусторонний, возмездный.

Общие нормы его применяются также к купле-продаже ценных бумаг и валютных ценностей, если законом не установлены специальные правила их купли-продажи. Если иное не вытекает из содержания или характера имущественных прав, то и к их купле-продаже применяются общие нормы о договоре купли-продажи.

Договор купли-продажи регулируется гл.30 ГК "Купля-продажа", а также другими законами: Законом РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 "О защите прав потребителей", указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ, нормативными актами отдельных министерств и ведомств, обычаями делового оборота. Ряд вопросов регулируется также нормами общих положений части первой ГК РФ об обязательствах и договорах.

Виды договора купли-продажи:

1) розничная купля-продажа;

2) поставка;

3) поставка для государственных нужд;

4) энергоснабжение;

5) продажа недвижимости;

6) продажа предприятия.

Критериями разграничения видов договора купли-продажи являются: стороны договора, цель приобретения товаров, объект договора.

Среди существенных условий договора купли-продажи выделяются: наименование товара; количество товара.

Продавец обязан передать товар покупателю в надлежащем количестве (ст.465 ГК). Количество товара определяется сторонами в натуральном выражении (метрах, штуках, тоннах и иных единицах измерения) либо в денежном выражении. Условие о количестве товара считается согласованным также в случае, когда договор не содержит его точного определения, однако устанавливает порядок определения количества товара, подлежащего передаче. Если договор купли-продажи не позволяет определить количество подлежащего передаче товара, договор не считается заключенным (п.2 ст.465 ГК).

При передаче продавцом меньшего количества товара, чем предусмотрено договором, покупатель вправе потребовать передачи недостающего товара, отказаться целиком от переданного товара. В случае передачи большего количества товара, чем предусмотрено договором, покупатель обязан уведомить продавца о нарушении договора и вправе: отказаться от излишне переданного товара, принять излишне переданный товар, если продавец не распорядился им в разумный срок. Если покупатель принял излишен переданный товар, то в соответствии с п.3 ст.466 ГК обязан оплатить его по цене, указанной в договоре. Данная норма носит диспозитивный характер, следовательно, стороны не лишены права определить иную цену излишне переданного товара.

Продавец обязан поставить покупателю товар в надлежащем ассортименте (ст.467 ГК). Ассортимент - это перечень товаров определенного наименования, различаемых по отдельным признакам (видам, моделям, размерам, цветам и т.п.), с указанием количества подлежащих передаче товаров каждого вида. При нарушении продавцом условия об ассортименте покупатель вправе не принять и не оплачивать товар.

Продавец обязан передать покупателю товар надлежащего качества (ст.469 ГК).

Качество товара устанавливается:

в договоре купли-продажи;

в отношении некоторых товаров условие о качестве определено законодательно в государственных стандартах (ГОСТ), отраслевых стандартах (ОСТ) и пр. в этом случае стороны могут лишь увеличить требования к качеству, но не уменьшить его;

при отсутствии в договоре условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется.

При нарушении продавцом условий о качестве товара покупатель вправе требовать соразмерного уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок, возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

В случае существенного нарушения требований к качеству товара покупатель вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы или замены товара.

Если иное не установлено договором и не вытекает из характера товара, продавец обязан затарить и (или) упаковать товар (ст.481 ГК):

1) в соответствии с условиями договора;

2) в соответствии с обязательными требованиями нормативных актов;

3) если в договоре нет условия о таре и (или) упаковке, то способом, обеспечивающим сохранность товара такого рода при обычных условиях хранения и транспортировки.

В случае нарушения продавцом требования о таре или упаковке покупатель вправе потребовать затарить и (или) упаковать товар, заменить надлежащую тару и (или) упаковку, предъявить требования, вытекающие из передачи товара ненадлежащего качества (ст.475 ГК "Последствия передачи товара ненадлежащего качества").

Под ненадлежащей понимается тара (упаковка), не соответствующая условиям договора или обязательным требованиям государственных стандартов, а также не обеспечивающая сохранность товара при обычных условиях хранения или транспортировки.

Покупатель обязан оплатить товар по цене, предусмотренной договором купли-продажи, либо, если она договором не предусмотрена и не может быть определена исходя из его условий, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы, услуги (п.3 ст.424 ГК).

Условие о цене товара не относится к числу существенных, при отсутствии которых договор не считается заключенным. Это общее правило не применяется для определенных видов договора купли-продажи: договор о продаже товаров в кредит с условием рассрочки платежа считается заключенным только в случае, если в нем указана цена товара (п.1 ст.489 ГК), договор продажи недвижимости (п.1 ст.555 ГК). Однако при наличии разногласий по условию о цене и недостижении сторонами соответствующего соглашения договор считается незаключенным.

Законодатель не ставит оплату товара в зависимость от факта его передачи. Товар может быть оплачен одновременно с передачей, до передачи или же после. Срок оплаты определяется либо договором (до или после передачи), либо вытекает из особенностей исполнения конкретного вида договора, а также согласованной сторонами формы расчетов.

Форма договора купли-продажи определяется его предметом, субъективным составом и ценой. Все договоры продажи недвижимости (в том числе предприятий) должны под угрозой недействительности заключаться в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст.550, 560 ГК), и подлежит обязательной государственной регистрации. Письменная форма обязательна также и для внешнеторговой купли-продажи (п.3 ст.162 ГК).

В отношении формы договоров купли-продажи движимых вещей применяются общие правила ст.159-161 ГК: письменная форма требуется лишь для договоров с участием юридических лиц, а также для договоров между гражданами, если их цена в 10 раз и более превышает минимальный размер оплаты труда (МРОТ). Однако письменная форма не обязательна, если такие сделки исполняются в момент совершения (большинство договоров розничной купли-продажи).

Дополнительные требования предъявляются к форме договоров купли-продажи имущественных прав, в том числе воплощенных в ценных бумагах (ст.389 ГК). Порядок заключения договора купли-продажи регулируется обычными нормами гл.28 ГК.

## Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (с изм. от 25.03.2004) (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // / Российская газета, № 237, 25.12.1993

2. Трудовой Кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 г. № 197-ФЗ (с изм. от 19.05.2005 г) (принят Государственной думой 21.112.2001 г)

3. Гражданский Кодекс Российской Федерации ч.1 от 30.11.1994 № 51-ФЗ, ч.2 от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, ч.3 от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ (с посл. Изм.21.03, 09.05, 02, 18, 21.07 2005 г)

4. Письмо высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.1993 г. № С-13/ОП-245 "Об отдельных рекомендациях, принятых на совещаниях по судебно-арбитражной практике".

5. Гражданское право: Учебник для студ. сред. проф. учеб. заведений / А.И. Гомола. - 3-е изд., исп. и доп. - М.: Издательский центр "Академия", 2005. - 416 с.

6. Трудовое право: Учебник для студ. сред. проф. учеб. заведений / В.И. Казанцев, В.Н. Васин. - М.: Издательский центр "Академия", 2005. - 416 с.