1. Понятие и особенности договора розничной купли-продажи

На первое место среди отдельных видов договора купли-продажи в ГК поставлена розничная купля-продажа (§ 2 гл.30, ст.462)[1стр260]. Предусмотренные здесь правила носят в основном обязательный характер и направлены в первую очередь на обеспечение интересов потребителей. И это естественно, поскольку каждый из нас ежедневно совершает обычные покупки, не вспоминая о правовых тонкостях отношений профессионального продавца и рядового покупателя. Розничная купля-продажа определена в ГК как публичный договор, что означает обязанность розничных предприятий продавать товары любому, кто к ним обратится, не делая между покупателями различий в цене на продаваемые товары и в других условиях продажи.

Многое в ГК обобщенно отражает то, что уже закреплено белорусским законодательством о защите прав потребителей. Есть в ГК нормы, восполняющие пробелы в регулировании столь важных правоотношений.

Договор розничной купли-продажи представляет собой договор купли-продажи товара, по которому продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу, обязуется передать покупателю товар, предназначенный для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью (п.1 ст.462 ГК).

Некоторые ученые полагают, что содержание этой статьи отнюдь не идеально и вызывает недоумение. [2] Так, по мнению Васина В.Н. и Казанцева В.И., это легальное определение данной разновидности договора (договор розничной купли-продажи) содержит несколько алогизмов. Продавцом может быть только тот, кто осуществляет предпринимательскую деятельность именно по продаже товаров в розницу, а не какую-нибудь другую. Но розница - это продажа по мелочам, так сказать поштучно.[3] И существует много лиц кто продает на законных основаниях отдельные, штучные товары, не являясь при этом предпринимателем. Так, например, гражданин вправе продавать выращенный им на дачном участке урожай либо собранные в лесу ягоды, грибы, пойманную в реке рыбу. Художник вправе торговать созданными им полотнами, рисунками, офортами.

Нередко женщины, занимающиеся вязанием, вышивкой, другим рукоделием, продают свои изделия поштучно. Если подобного рода занятия не направлены на систематическое получение прибыли от них, невозможно назвать это предпринимательской деятельностью. Наконец, граждане, испытывающие потребность в деньгах или желающие избавиться от ненужных им вещей, распродают их поштучно; вряд ли это подпадает под признаки предпринимательской деятельности. Но и распространять на подобную куплю-продажу общие правила первого параграфа главы 30 ГК РБ не очень верно. Чем, например, отличается продажа цветов, клубники, яблок и т.п., производимая пенсионеркой-дачницей у себя на участке, от продажи аналогичного товара, совершаемой фермером или обществом с ограниченной ответственностью? Во всех случаях это розничная торговля.

Особенности договора определяются характеристикой правового статуса сторон в договоре, предмета договора и характера договора.

По правовому статусу продавцом в договоре розничной купли-продажи может быть исключительно предприниматель: юридическое лицо и (или) гражданин, выступающий в качестве индивидуального предпринимателя. На гражданина, продающего овощи и фрукты, выращенные на садово-огородном земельном участке, нормы закона о договоре розничной купли-продажи не распространяются.

Участие юридических лиц на стороне продавца в договоре розничной купли-продажи предопределяется объемом их правоспособности. Оно значительно шире у коммерческих организаций, прежде всего у тех, которые имеют общую правоспособность, и ограничено у некоммерческих организаций. Последние вправе выступать в подобной роли, если могут осуществлять предпринимательскую деятельность в качестве подсобной к основной деятельности для достижения целей, ради которых они созданы (п. 3 ст. 44 ГК).

Кроме того, для всех категорий предпринимателей (юридических лиц и граждан) торговля отдельными видами товаров (оружием, алкоголем, табачными изделиями, транспортными средствами и т.д.) возможна лишь при наличии у них специальных разрешений (лицензий), выдаваемых уполномоченными на то государственными и муниципальными органами власти.

В качестве покупателя в договоре розничной купли-продажи могут выступать как гражданин, так и юридическое лицо. При этом они могут приобретать товары, предназначенные для личного, семейного, домашнего или иного использования, как не связанного, так и косвенно связанного с предпринимательской деятельностью, например гарнитур мебели для служебного кабинета президента акционерного общества. Важно, чтобы при покупке подобного рода товаров не нарушались правила розничной продажи, относящиеся к количеству продаваемого товара одному покупателю.

Предметом договора розничной купли-продажи могут быть движимые вещи, не изъятые из торгового оборота, при условии, что они предназначены для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного непосредственно с использованием в сфере производства с целью получения предпринимательской прибыли. В связи с этим такие виды вещей, как, например, заводское оборудование, даже если оно в целом или его отдельные элементы приобретаются в единственном варианте, не относятся к предметам договора розничной купли-продажи. Покупается такое оборудование на основании договора поставки.

Вместе с тем имеется значительное число вещей, могущих быть использованными в сфере как личного (семейного, бытового), так и производственного потребления, например компьютеры, инструменты. В этом случае первостепенное значение при приобретении подобного рода вещей и соответственно при выборе вида договора купли-продажи должны иметь два обстоятельства: в сфере розничной или оптовой торговли приобретаются указанные вещи и в каком количестве. При приобретении их в розничной торговле в ограниченном Правилами торговли количестве следует заключать договор розничной купли-продажи; при приобретении в оптовой торговле и у производителя - договор поставки.

По характеру договор купли-продажи является публичным договором (п. 2 ст. 462 ГК), условия которого, как правило, определяются продавцом в формулировках или иных стандартных формах и принимаются покупателем путем присоединения к предложенному договору в целом. Цена товара, устанавливаемая продавцом, и другие условия договора должны быть одинаковыми для всех покупателей, за исключением случаев, когда отдельным категориям покупателей, например участникам Великой Отечественной войны, законом и иными правовыми актами предоставляются льготы. Публичный характер договора розничной купли-продажи обязывает коммерческую организацию (при наличии товара) не оказывать предпочтения в заключении договора одним покупателям перед другими.

В целях усиления защиты прав покупателей-граждан в рассматриваемом договоре п. 3 ст. 462 ГК предусматривает принятие специальных законов и основанных на них иных правовых актов. Это прежде всего Закон Республики Беларусь от 9 января 2002 г. № 90-З "О защите прав потребителей"[4]. Данный Закон регулирует в числе прочих отношения по договору розничной купли-продажи, не урегулированные ГК РБ, конкретизирует соответствующие нормы, содержащиеся в ГК РБ. В случаях когда ГК РБ и иные законодательные акты допускают это, Закон "О защите прав потребителей" предусматривает иные правила по сравнению с правилами ГК РБ, например правило о возмещении убытков в полной сумме сверх неустойки (пени), установленной законом или договором (п. 2 ст. 14 Закона).

Заключение договора розничной купли-продажи по сравнению с общими положениями заключения договора купли-продажи имеет особенности.

Прежде всего это касается преддоговорных отношений, налагающих на продавца обязанность предоставления покупателю указанной в законе информации о продаваемом товаре. Согласно п. 1 ст. 465 ГК продавец обязан предоставить покупателю необходимую и достоверную информацию о товаре, предлагаемом к продаже, соответствующую установленным законом, иными правовыми актами и обычно предъявляемым в розничной торговле требованиям к содержанию и способам предоставления такой информации.

Особенности заключения договора розничной купли-продажи связаны с его публичным характером. Наиболее объективно они проявляются в форме оферты и стандартизованных условиях договора.

По форме оферта при заключении договора розничной купли-продажи, как правило, является публичной. Объясняется это тем, что продавец в силу закона обязан заключать договор с любым покупателем товара, не отдавая никому предпочтения в условиях договора, включая цену продаваемого товара. Исключение могут составлять инвалиды войны и труда, для которых должны открываться специальные магазины.

На стадии исполнения договора купли-продажи непродовольственного товара покупатель имеет одно важное право - право на обмен товара надлежащего качества на аналогичный товар, купленный у продавца, у которого товар был приобретен, если он не подошел ему по форме, размеру, габариту, фасону, расцветке или комплектации

Обмен возможен в течение 14 дней с момента передачи товара покупателю, если более длительный срок не определен продавцом. При отсутствии у продавца аналогичного обмениваемому товара потребитель вправе по своему выбору расторгнуть договор купли-продажи с возвратом продавцу приобретенного товара и получением уплаченной за него денежной суммы или обменять товар на аналогичный при первом его поступлении в продажу.

Перечень товаров, не подлежащих обмену или возврату, определяется в порядке, установленном законом или иными правовыми актами.

Ответственность по договору розничной купли-продажи занимает важное место в структуре договора розничной купли-продажи. По основаниям, видам и порядку устранения недостатков товара и возмещению причиненных покупателю убытков различаются четыре категории санкций, применяемых к продавцу (изготовителю) товара при нарушении условий договора розничной купли-продажи. К ним относятся санкции, применяемые при продаже товара ненадлежащего качества, просрочке выполнения требований покупателя, недостатках товара, и компенсация морального вреда.

При продаже товара ненадлежащего качества, если его недостатки не были оговорены продавцом, покупатель на основании ст. 474 ГК вправе потребовать применения одной из четырех санкций. В их число входят: замена товара товаром надлежащего качества; соразмерное уменьшение покупной цены; незамедлительное безвозмездное устранение недостатков товара и возмещение расходов покупателя на устранение им или по его поручению третьим лицом недостатков товара.

2. Купля-продажа недвижимости

Под договором купли-продажи недвижимости понимается договор, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст. 130 ГК), а покупатель - принять эту недвижимость и уплатить за нее определенную в договоре денежную сумму.

Выделение договора купли-продажи недвижимости в отдельный вид договора купли-продажи обусловливается спецификой его предмета. Во-первых, недвижимые вещи образуют единую систему вещей, в центре которой находятся земельные участки. Поэтому функционирование недвижимых вещей, не являющихся земельными участками, их купля-продажа всегда в той или иной степени связаны с определенными действиями, касающимися земли. Это относится не только к недвижимостям, прочно связанным с землей (зданиям, сооружениям и т.п.), но и к так называемым недвижимостям по закону. Целенаправленное движение воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, созданных человеком, осуществляется под контролем с Земли. Их базирование, за исключением космических объектов, не возвращаемых на Землю, имеет земной характер. Права на недвижимые вещи, а в ряде случаев и сделки, связанные с отчуждением отдельных видов недвижимых вещей, подлежат государственной регистрации. Это создает особый правовой режим недвижимых вещей в отношении перехода права собственности от одного лица к другому, осуществления правомочий по владению, пользованию и распоряжению такими вещами[5].

Договор купли-продажи недвижимости является консенсуальным, возмездным и двусторонним.

Договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Предметом договора купли-продажи недвижимости являются недвижимые вещи, перечень которых дается в ст. 130 ГК. Различаются две группы недвижимых вещей.

В первую входят земельные участки и все, что прочно связано с землей, в том числе вещи, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Это участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Ко второй группе отнесены подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, т.е. объекты, условно называемые недвижимыми вещами по закону.

Приведенный перечень недвижимых вещей не считается исчерпывающим.

Существенным условием договора купли-продажи недвижимости является указание в нем всех данных продаваемого имущества, которые придают имуществу индивидуальную определенность. Предметом продажи является имущество, право на которое подлежит государственной регистрации. Поэтому в договоре должны фиксироваться сведения о продаваемом имуществе, содержащиеся в формах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (адрес, вид объекта, его площадь, назначение и иная необходимая информация). В соответствии со ст. 520 в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Существенным условием договора продажи недвижимости, несоблюдение которого ведет к признанию договора незаключенным, является цена продаваемого имущества. Обязательное включение цены имущества в договор обусловлено, как правило, значительной стоимостью продаваемого имущества, а также необходимостью уплаты налога с продажи данного имущества, размеры которого определяются исходя из продажной цены имущества.

Цена конкретного недвижимого имущества строго индивидуальна и не может быть сопоставима с аналогичными видами недвижимого имущества, в связи с чем при заключении договора купли-продажи такого имущества не может применяться п. 3 ст. 526, предусматривающий возможность при отсутствии цены в возмездном договоре применять цены, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные товары. Так, продаваемый земельный участок для садоводства строго индивидуален и имеет свои особенности даже по сравнению с соседними земельными участками. Эта индивидуальность может заключаться в его большей продуктивности, освоенности, наличии определенного количества многолетних насаждений и т.д.

Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее. В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества

Поскольку отличительной чертой недвижимого имущества является, как правило, его неразрывная связь с землей, то при продаже здания, сооружения или другой недвижимости к ее покупателю переходит и часть земельного участка (или весь земельный участок), на котором расположена продаваемая недвижимость. Причем этот переход не зависит от волеизъявления продавца. Обязательность передачи покупателю недвижимости соответствующего земельного участка либо его части вытекает из закона.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка.

Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

В случаях, когда земельный участок, на котором находится принадлежащее продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, продается без передачи в собственность покупателя этой недвижимости, за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, на условиях, определяемых договором продажи.

3. Задача 1

Художник Лебедев продал оригинал своей картины местному музею. Через некоторое время он узнал, что покупатель снял копию с картины и продал ее другому музею. Лебедев в соответствии со ст. 971 ГК предъявил к покупателю иск о взыскании суммы, полученной музеем по договору купли-продажи копии.

Ответчик иска не признал, сославшись на то, что он как собственник оригинала картины вправе использовать ее по своему усмотрению. Истец настаивал на удовлетворении иска, указав, что продав оригинал картины, он сохранил на нее авторское право, а значит и право на воспроизведение и распространение своего произведения.

Есть ли основания для применения судом ст. 971, 973 ГК?

Оснований для применения данных статей есть в связи с тем, что между музеем и Лебедевым был заключен договор розничной купли-продажи. Согласно п.1 ст. 462 покупатель приобретает товар для личного, семейного, домашнего, иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью.

4. Задача 2

Совершеннолетний Садовский вместе с 13-летним Симоновым и 17-летним Мокиным похитили из магазина товаров на сумму 1 млн 200 тыс. руб. Суд, разрешая спор о возмещении вреда, постановил взыскать эту сумму с Садовского, Мокина, Симонова и родителей Мокина и Симонова.

Кто и какую ответственность несет по данному делу?

Садовский и Мокин несут уголовную ответственность согласно действующему законодательству. Симонов в связи с не достижением совершеннолетия от уголовной ответственности освобождается, ответственность и выплату ущерба берут на себя родители.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь-М. Алфея.2001

2. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передачи имущества. – Брагинский М.И., Витрянский В.В. М.: Статут, 2005

3. Договор купли-продажи- Васин В.Н., Казанцев В.И. «Российский судья», 2005, №4

4. Закон Республики Беларусь от 9 января 2002 г. № 90-З "О защите прав потребителей"

5. Гражданское Право Часть Вторая- канд. юрид. наук, доцент Мозолин В.П.