Оглавление

Введение

Глава 1. Общие положения о купле-продаже

1.1 Понятие договора купли-продажи

1.2 Стороны договора купли-продажи

1.3 Предмет договора купли-продажи

1.4 Условия договора купли-продажи

Глава 2. Разновидности договора купли-продажи

2.1 Договор розничной купли-продажи

2.2 Договор поставки

2.3 Договор поставки для государственных нужд

2.4 Договор контрактации

2.5 Договор энергоснабжения

2.6 Договор продажи недвижимости

2.7 Договор продажи предприятия

Заключение

Список литературы

Приложения

Введение

В настоящее время государство уделяет особое внимание развитию предпринимательской деятельности, в частности малому и среднему бизнесу. Так как предприниматель в процессе реализации собственных интересов, заключаемых в стремлении получения максимальной прибыли, способствует прогрессивному развитию и всего общества. Это выражается в стабилизации экономики, расширению рынка труда, формировании налоговых бюджетов и ряде других благоприятных факторов.

Весомый процент от всех предприятий в нашей стране, занимают торговые предприятия, которые являются основным звеном сферы обращения товаров от производителей к потребителям посредством именно купли – продажи, а значит, данная тема является особенно актуальной. Не смотря на то, что далеко не каждый из нас реализует свое право на занятие предпринимательской деятельностью, закрепленное в Конституции РФ, у каждого из нас есть свои как биологические, так и социальные потребности, то есть все люди, живя в цивилизованном мире, являются потребителями.

Актуальность данной темы заключается в том, что договор купли – продажи является одним из самых распространенных, а значит и нормы регулирующие правоотношения, связанные с данным договором широко применяются на практике всеми субъектами гражданского права.

Глава 1. Общие положения о купле-продаже

1.1 Понятие договора купли-продажи

Еще в древнейшие времена, с появлением частной собственности, возникает и получает большое распространение договор, направленный на обращение вещей, на переход их из одного хозяйства в другое. По праву римскому, договор купли-продажи (empito-vendito) представлялся таким договором купли-продажи, которым одно лицо обещало другому предоставить известный предмет за известную сумму денег (pretium), а другое лицо обещало первому уплатить за этот предмет известную сумму денег.

Действующее законодательство, а именно п. 1 ст. 454 ГК РФ определяет данный договор таким образом – по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Наглядный пример договора купли-продажи имеется в приложении №1.

Договор купли-продажи является:

* консенсуальным
* возмездным
* двусторонним.

Консенсуальность договора выражается в том, что передача товара покупателю представляет собой исполнение заключенного и вступившего в силу договора купли-продажи со стороны продавца. Если момент вступления договора в силу совпадает с моментом фактической передачи товара, то он исполняется в момент заключения.

Договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, является возмездным п.1 ст. 423 ГК РФ. Возмездность в договоре купли-продажи выражается в наличии взаимных юридических обязательств: у продавца передать товар покупателю, а у покупателя оплатить товар продавца.

Двусторонний договор предполагает наличие двух участников (субъектов), вступающих в правоотношение. Из самого определения договора купли-продажи следует, что одной стороной всегда будет являться продавец, а другой, второй его стороной, покупатель.

Цель договора купли-продажи состоит в перенесении права собственности на вещь, служащую товаром на покупателя. По общему правилу право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если только иное не предусмотрено законом или договором.

1.2 Стороны договора купли-продажи

Одним из обязательных элементов любых правоотношений, прежде всего, является субъект. Это лицо, участвующее в правоотношении, наделенное определенными субъективными правами и юридическими обязанностями.

Сторонами договора купли-продажи (его субъектами) являются:

* Продавец
* Покупатель.

По общему правилу, продавец товара должен быть его собственником, или обладать иным вещным правом, из которого вытекает правомочие продавца по распоряжению имуществом, являющимся товаром (например, правом хозяйственного ведения). В качестве продавца могут выступать РФ, ее субъекты и муниципальные образования при продаже государственного или муниципального имущества.

Покупателем по договору купли-продажи может быть лицо, являющееся субъектом гражданских прав и обязанностей. Приобретая товар по договору купли-продажи, покупатель по общему правилу становится его собственником. Исключения составляют, во-первых, государственные и муниципальные унитарные предприятия, обладающие правом хозяйственного ведения либо оперативного управления (казенные предприятия) на закрепленное за ними имущество, а также учреждения (субъекты права оперативного управления). В качестве покупателей они приобретают на имущество соответствующее ограниченное вещное право, собственником же товара становится лицо, являющееся собственником имущества, закрепленного за этими юридическими лицами. Во-вторых, не становятся собственниками приобретенных по договору купли-продажи товаров также граждане или юридические лица, наделенные полномочиями на совершение указанных действий от своего имени в силу договоров комиссии, агентского договора или договора доверительного управления.

Среди договоров купли-продажи выделяются договоры, продавцы и покупатели по которым, продавая или приобретая товары, действуют в рамках осуществляемой ими предпринимательской деятельности. К правоотношениям, вытекающим из таких договоров, применяются некоторые специальные правила, относящиеся к обязательствам, связанным с осуществлением предпринимательской деятельности, так как ответственность здесь наступает не зависимо от вины.

Таким образом, сторонами договора купли-продажи, являются любые субъекты ГП, то есть физические лица, юридические лица, РФ, ее субъекты, муниципальные образования.

1.3 Предмет договора купли-продажи

Предмет договора, это то, по поводу чего возникают договорные правоотношения.

Предмет договора купли-продажи ─ это имущество, которое продавец обязуется передать покупателю. Предмет обозначают понятием "товар". В настоящее время им может быть любое имущество, в том числе движимое и недвижимое разрешенное к продаже.

Товаром по данному договору признаются любые, не изъятые из оборота вещи – объекты материального мира. Число и разнообразие вещей, а значит и товаров, постоянно обновляется, по мере возникновения и совершенствования различных сфер деятельности человека. Договор может быть заключен на куплю-продажу как имеющихся, так и будущих в наличии товаров, то есть таких которые еще будут созданы или приобретены продавцом п. 2 ст. 455 ГК РФ.

1.4 Условия договора купли-продажи

Обязанность продавца по передаче товара в срок.

Предмет договора является существенным условием договора купли-продажи. При этом условие договора о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара (п. 3 ст. 455 ГК РФ). Все остальные условия, связанные с предметом договора, определяются диспозитивными нормами гражданского законодательства.

Главная обязанность продавца заключается в передаче покупателю товаров, являющихся предметом купли-продажи, в срок, установленный договором, а если такой срок договором не установлен — в соответствии с правилами об исполнении бессрочного обязательства (ст. 314 ГК РФ). Если иное не предусмотрено договором, продавец обязан передать покупателю вместе с товаром принадлежности продаваемой вещи, а также относящиеся к ней документы (технический паспорт, сертификат качества и т.п.), предусмотренные законодательством и договором, одновременно с передачей вещи.

Момент исполнения продавцом своей обязанности передать товар покупателю определяется:

моментом вручения товара покупателю при наличии в договоре условия об обязанности продавца по доставке товара;

если в соответствии с договором товар должен быть передан покупателю в месте нахождения товара —

моментом предоставления товара в распоряжение покупателя в соответствующем месте;

во всех остальных случаях — моментом сдачи товара перевозчику (или организации связи).

Непередача продавцом покупателю товаров в установленный срок либо просрочка в передаче товара признаются неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства, вытекающего из договора купли-продажи, и влекут применение последствий, предусмотренных ГК РФ на случай нарушения гражданско-правого обязательства. В частности, покупатель вправе требовать от продавца возмещения причиненных убытков (ст. 15, 393 ГК РФ). В случае, если по договору купли-продажи продавец был обязан передать покупателю индивидуально-определенную вещь (вещи), покупатель вправе требовать отобрания этой вещи у продавца и передачи ее покупателю на предусмотренных договором условиях (ст. 398 ГК РФ). Договором могут быть предусмотрены иные последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения продавцом обязанности по передаче товара покупателю.

Передача права собственности на товар.

Переход права собственности на товар по договору купли-продажи представляет собой разновидность частичного (сингулярного) правопреемства, поэтому сам по себе он никак не влияет на имеющиеся обременения этого права. В данном случае имеются в виду ситуации, когда продаваемое имущество ранее уже было передано в залог, аренду либо в отношении этого имущества установлен сервитут и т.п. Вместе с тем продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц1. Исключение составляют лишь случаи, когда имеется согласие покупателя принять товар, обремененный такими правами (ст. 460 ГК).

Покупатель, обнаружив, что на приобретенное им имущество имеются права третьих лиц, о которых он не знал и не должен был знать, может предъявить продавцу, не поставившему его в известность относительно указанных обстоятельств, требование об уменьшении цены товара либо о расторжении договора купли-продажи и возмещении причиненных убытков.

Являющийся объектом купли-продажи товар, в отношении которого имеются права третьих лиц, может оказаться истребованным этими лицами у покупателя. Для подобных случаев ГК РФ (ст. 462) устанавливает правило, обязывающее покупателя, к которому предъявлен иск об изъятии товара, привлечь к участию в этом деле продавца. При этом продавец не вправе отказаться от участия в таком деле на стороне покупателя.

Количество товаров.

Переход права собственности на товар по договору купли-продажи представляет собой разновидность частичного (сингулярного) правопреемства, поэтому сам по себе он никак не влияет на имеющиеся обременения этого права. В данном случае имеются в виду ситуации, когда продаваемое имущество ранее уже было передано в залог, аренду либо в отношении этого имущества установлен сервитут и т.п. Вместе с тем продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц1. Исключение составляют лишь случаи, когда имеется согласие покупателя принять товар, обремененный такими правами (ст. 460 ГК РФ).

Количество подлежащих передаче покупателю товаров должно определяться в договоре в соответствующих единицах измерения или в денежном выражении. Вместе с тем допускается возможность согласования сторонами в договоре лишь порядка определения количества товара (п. 1 ст. 465 ГК РФ). Это имеет значение, поскольку количество товаров относится к существенным условиям данного договора и его отсутствие в договоре влечет признание договора незаключенным. При любом варианте определения количества товаров договор признается заключенным, если его содержание позволяет установить количество товаров, подлежащих передаче покупателю на момент исполнения договора. В случае передачи продавцом меньшего количества товаров, чем предусмотрено условиями договора, покупатель получает право, если иное не определено договором, отказаться от переданных товаров и их оплаты, а если они оплачены, потребовать возврата денег и возмещения убытков (ст. 466 ГК РФ). Если же продавец передаст покупателю товары в количестве, превышающем указанное в договоре, покупатель может, поскольку иное не предусмотрено договором, принять все количество товаров, но при условии, что в разумный срок после получения сообщения покупателя об этом продавец не распорядится соответствующими товарами. В таком случае соответствующие товары должны быть оплачены покупателем по цене, установленной договором, если иная цена не определена соглашением сторон.

Ассортимент товаров.

Договором купли-продажи может быть предусмотрено, что передаче подлежат товары в определенном соотношении по видам, моделям, размерам, цветам и иным признакам (ассортимент). Продавец по такому договору обязан передать покупателю товары в ассортименте, согласованном сторонами (ст. 467 ГК РФ).

Правила, регулирующие взаимоотношения продавца и покупателя в ситуации, когда ими не согласованы условия договора об ассортименте товаров, носят по преимуществу диспозитивный характер. Дело в том, что условие об ассортименте — это чисто договорное условие, которое должно определяться исключительно соглашением сторон. На практике нередко возникают ситуации, когда из существа обязательства с очевидностью вытекает, что партия заказанных товаров должна быть передана покупателю в определенном ассортименте (например, когда приобретаются для реализации в розничной торговой сети партии одежды или обуви), однако соответствующее условие в договоре отсутствует. В этом случае продавец может передать покупателю товары в ассортименте, исходя из известных ему на момент заключения договора потребностей покупателя, либо вовсе отказаться от исполнения договора. Товары, не соответствующие условиям договора об ассортименте, считаются принятыми, если покупатель в разумный срок после их получения не сообщит продавцу о своем отказе от товаров.

В тех же случаях, когда сторонами в договоре согласовано условие об ассортименте подлежащих передаче покупателю товаров, его нарушение влечет для продавца определенные негативные последствия (ст. 468 ГК). Такое нарушение дает покупателю право отказаться от принятия и оплаты таких товаров, а если они уже оплачены, потребовать возврата уплаченной суммы и возмещения убытков.

Правовые последствия нарушения условия об ассортименте товаров, предусмотрены ст. 468 ГК РФ. Если продавец передаст покупателю наряду с товарами, ассортимент которых соответствует договору, товары с нарушением условий договора об ассортименте, покупатель получает право по своему выбору: принять товары в ассортименте, предусмотренном договором, и отказаться от остальных товаров; отказаться от всех полученных товаров; потребовать заменить товары, не соответствующие условиям договора об ассортименте, товарами в ассортименте, предусмотренном договором; принять все переданные товары.

Качество товара.

Требования, предъявляемые к качеству товара, должны быть предусмотрены договором купли-продажи. Продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору. Если договор не содержит условия о качестве, продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется. Если же продавец при заключении договора был поставлен покупателем в известность о конкретных целях приобретения товара, продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для использования в соответствии с этими целями.

При продаже по образцу или по описанию продавец обязан передать покупателю товар, который соответствует образцу или описанию. Образец — это эталонное изделие, потребительские свойства (эксплуатационные характеристики) которого определяют требования к качеству товара, подлежащего передаче покупателю. Описание товара представляет собой определенный перечень потребительских свойств (эксплуатационных характеристик) товара, который передается покупателю. Описание товара может сопровождаться его фотографией, графическим изображением и т.п.

Если в соответствии с установленным законом порядком предусмотрены обязательные требования к качеству продаваемого товара, то продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязан передать покупателю товар, соответствующий этим обязательным требованиям. Обязательные требования к качеству товаров определяются общими и специальными техническими регламентами, принимаемыми федеральным законом1. К таким требованиям, являющимся обязательными, относятся требования, направленные на обеспечение безопасной эксплуатации оборудования и других объектов, их пожарной, биологической, экологической, ядерной и радиационной безопасности и электромагнитной совместимости. Иные требования к качеству товаров, содержащиеся в национальных стандартах, теперь носят рекомендательный характер и применяются добровольно.

Значение имеют нормы о гарантии качества товара. При этом необходимо различать законную гарантию качества товара и договорную гарантию. Законная гарантия имеется во всех случаях, когда гарантия не предусмотрена договором. Сущность законной гарантии состоит в том, что товары должны соответствовать требованиям, предъявляемым к их качеству, в момент их передачи покупателю, если иной момент определения соответствия товаров этим требованиям не предусмотрен договором, и в пределах разумного срока должны быть пригодными для целей, для которых товары такого рода обычно используются. В случае, когда предоставление продавцом гарантии качества товара предусмотрено договором (договорная гарантия), продавец обязан передать покупателю товары, которые должны соответствовать требованиям, предъявляемым к их качеству, в течение определенного периода времени, установленного договором (гарантийного срока).

От гарантии качества товара следует отличать срок годности товара, т.е. определенный законами, иными правовыми актами или другими обязательными правилами период времени, по истечении которого товар считается непригодным для использования по назначению. Очевидно, что в договоре не может быть установлен гарантийный срок, превышающий срок годности товаров. Кроме того, продавец обязан передать покупателю товары с таким расчетом, чтобы они могли быть использованы по назначению до истечения срока годности.

В случае предоставления продавцом покупателю договорной гарантии гарантийный срок должен исчисляться с момента передачи товара покупателю, если договором не будет предусмотрен иной начальный момент течения гарантийного срока.

Гарантийный срок на комплектующее изделие считается равным гарантийному сроку на основное изделие и начинает течь одновременно с гарантийным сроком на основное изделие (п. 3 ст. 471 ГК РФ), если иное не предусмотрено договором. Течение гарантийного срока прерывается в случаях, когда товар не может быть использован покупателем по обстоятельствам, зависящим от продавца, например из-за недостатков товара, вследствие непередачи вместе с товаром его принадлежностей, в том числе инструкции по эксплуатации и другой необходимой документации. Течение гарантийного срока может быть возобновлено лишь после того, как продавцом будут устранены соответствующие обстоятельства. Если в течение гарантийного срока покупатель обнаружит недостатки в переданном товаре (комплектующем изделии) и продавец по требованию покупателя произведет его замену, на вновь переданный товар (комплектующее изделие) устанавливается гарантийный срок той же продолжительности, что и на замененный. Это правило будет действовать, если договором купли-продажи не предусмотрено иное.

Течение гарантийного срока прерывается в случаях, когда товар не может быть использован покупателем по обстоятельствам, зависящим от продавца, например из-за недостатков товара, вследствие непередачи вместе с товаром его принадлежностей, в том числе инструкции по эксплуатации и другой необходимой документации. Течение гарантийного срока может быть возобновлено лишь после того, как продавцом будут устранены соответствующие обстоятельства.

В случае нарушения продавцом условия договора о качестве товара покупатель по своему выбору праве потребовать от продавца:

─ соразмерного уменьшения покупной цены, либо

─ безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок, либо

─ возмещения своих расходов на устранение недостатков товаров.

Если же продавец допустил существенное нарушение требований к качеству товара (например, передачу покупателю некачественных товаров с неустранимыми недостатками), покупатель в соответствии со ст. 475 ГК РФ наделяется дополнительными правами. По своему выбору: отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы или потребовать замены товаров ненадлежащего качества на товары, соответствующие договору.

Комплектность товара.

По договору купли-продажи продавец обязан передать покупателю товар, соответствующий условию договора о комплектности, а при отсутствии такового в договоре комплектность товара определяется обычаями делового оборота либо иными обычно предъявляемыми требованиями (ст. 478 ГК РФ). Комплектность товаров, представляющая собой совокупность основных и комплектующих изделий (например, запасных частей), используемых по общему назначению, необходимо отличать от понятия комплект товаров. Договором может быть предусмотрена обязанность продавца передать покупателю определенный набор товаров в комплекте (комплект товаров). В этом случае обязательство может считаться исполненным с момента передачи покупателю всех товаров, включенных в комплект. Нарушение продавцом условий договора, как о комплектности товара, так и о передаче товаров в комплекте влечет за собой одинаковые последствия: покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены или доукомплектования товаров в разумный срок. Если же продавец в разумный срок не выполнит требования покупателя о доукомплектовании товаров, покупатель может потребовать замены некомплектных товаров на комплектные, либо отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной денежной суммы (ст. 480 ГК). Вместе с тем следует учитывать, что замена товара, его доукомплектование фактически возможны, если покупатель со своей стороны своевременно известит продавца о несоблюдении последним условия договора о комплектности товара (о комплекте товаров).

Тара и упаковка

Продавец обязан передать покупателю товар в таре и (или) упаковке, за исключением товара, который по своему характеру не требует затаривания и (или) упаковки. Иное может быть предусмотрено договором купли-продажи или вытекать из существа обязательства (п. 1 ст. 481 ГК РФ).

Тара и упаковка товара необходимы для обеспечения его сохранности при транспортировке и хранении, а в некоторых случаях служат обязательным элементом должного вида товара.

Продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, должен также соблюдать обязательные требования к таре и упаковке товаров (если таковые имеются). В частности, технические регламенты могут содержать обязательные требования к таре и упаковке товаров, направленные на обеспечение безопасности жизни, здоровья граждан и охрану окружающей среды.

Учитывая, что тара и упаковка нередко определяют потребительские свойства товара, п. 2 ст. 482 ГК предусматривает, что покупатель вместо требований о затаривании (упаковке) товара или о замене ненадлежащей тары (упаковки) по своему выбору может предъявить к продавцу требования, вытекающие из передачи товара ненадлежащего качества (ст. 475 ГК):

─ о соразмерном уменьшении покупной цены товара;

─ о безвозмездном устранении недостатков тары и упаковки в разумный срок;

─ о возмещении расходов покупателя, понесенных в связи с устранением недостатков тары или упаковки.

В случае же выявления существенных нарушений требований к таре и упаковке товара покупатель вправе по своему выбору потребовать замены товара товаром, затаренным или упакованным в соответствии с предъявляемыми требованиями, или отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы.

Реализация покупателем одного из правомочий, которыми он наделен на случай неисполнения продавцом обязанности по затариванию (упаковке) товара, не лишает его права на предъявление продавцу самостоятельного требования о возмещении причиненных убытков.

Обязанность покупателя по принятию товара

Покупатель по договору купли-продажи обязан принять переданный ему товар. Исключение составляют лишь те случаи, когда покупатель наделен правом требовать замены товара или отказаться от исполнения договора, например, если продавец передал покупателю товар с недостатками, которые носят существенный характер, либо не выполнил в разумный срок указания покупателя о доукомплектовании переданных товаров.

Выполнение покупателем обязанности принять товары в сроки и в порядке, предусмотренные договором, означает, в частности, что покупатель должен совершить все необходимые действия, позволяющие продавцу передать ему товары (сообщить адрес, по которому они должны отгружаться; предоставить транспортные средства для перевозки товаров, если такая обязанность покупателя вытекает из договора, и т.п.).

Конкретные действия покупателя, необходимые с его стороны для обеспечения передачи и получения соответствующего товара, в случае, когда договором не предусмотрен порядок принятия товара, предопределяются установленным сторонами способом передачи товара. Если договором предусмотрено, что товар передается путем вручения покупателю или указанному им лицу (при доставке товара продавцом), покупатель должен обеспечить принятие данного товара в предусмотренный договором срок соответствующими уполномоченными представителями. В случаях, когда согласно условиям договора купли-продажи товар должен быть передан покупателю в месте нахождения товара ("самовывоз"), покупатель должен обеспечить направление своего представителя, а в необходимых случаях и транспортного средства для принятия товара у продавца и вывоза товара.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение покупателем обязанностей по принятию товара либо его отказ от принятия предусмотренного договором товара влечет для него негативные последствия. Продавец получает право потребовать от покупателя принятия товара в принудительном порядке путем обращения с соответствующим иском в суд. В этом случае права продавца могут быть обеспечены также путем взыскания с покупателя стоимости товара и расходов, связанных с его хранением продавцом. Непринятие переданного товара покупателем может также служить основанием для отказа со стороны продавца от исполнения договора, что влечет расторжение договора купли-продажи. Независимо от выбранного продавцом способа защиты от незаконных действий покупателя продавец сохраняет право требовать от покупателя возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязанностей по принятию товара.

Обязанность покупателя по уплате товара

Покупатель обязан оплатить товары непосредственно до или после их передачи ему продавцом в размере их полной цены, если иное не предусмотрено законодательством или договором либо не вытекает из существа обязательства (ст. 486 ГК РФ). Обязательство покупателя уплатить цену товара включает также принятие им таких мер и соблюдение таких формальностей, которые могут потребоваться в соответствии с договором или законодательством, чтобы сделать возможным осуществление платежа (открытие предусмотренного договором аккредитива, предоставление банковской гарантии и т.п.). Покупатель обязан оплатить товар по цене, указанной в договоре или рассчитанной в порядке (способом), предусмотренном договором. Если цена не определена в договоре, обязанность покупателя будет состоять в оплате цены, которая в момент заключения договора обычно взималась за такой товар, продававшийся при сравнимых обстоятельствах.

Правовые последствия неисполнения либо ненадлежащего исполнения покупателем обязанности по оплате проданных ему товаров заключаются в том, что продавец получает право потребовать от покупателя не только оплаты товара, но и уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами, начисляемых на сумму задолженности за весь период просрочки оплаты товаров (ст. 395 ГК РФ). Если товары не оплачиваются покупателем в связи с необоснованным отказом от их принятия, продавец вправе по своему выбору, либо потребовать оплаты товара, либо отказаться от исполнения договора.

В дополнение к названным последствиям за продавцом сохраняется право на возмещение убытков, причиненных нарушением договора купли-продажи.

Глава 2. Разновидности договора купли-продажи

2.1 Договор розничной купли-продажи

По договору розничной купли-продажи 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. 492 ГК РФ).

* Признаки данного договора:

На стороне продавца может выступать гражданин или юридическое лицо, осуществляющие предпринимательскую деятельность; целевое назначение товара — для личного, семейного, домашнего использования; договор является публичным — продавец не вправе отказаться от заключения договора при наличии товара, не вправе оказывать предпочтение одному покупателю перед другим, определенные условия заключения договора; к отношениям по данному договору применяются законы о защите прав потребителей и иные правовые акты, принятые в соответствии с ними.

Особенности договора розничной купли-продажи: договор считается заключенным с момента выдачи продавцом покупателю кассового или товарного чека, иного документа, подтверждающего оплату товара; указанные документы служат доказательством оплаты товара, при этом их отсутствие не лишает возможности ссылаться на свидетельские показания. Форма договора считается соблюденной с момента выдачи указанных документов, однако выдача не определяет форму договора, она подчиняется общим правилам о форме (устная, письменная); предложение заключить договор розничной купли-продажи может быть выражено в виде публичной оферты (предложение товара в его рекламе, каталогах, обращенных к неопределенному кругу лиц с содержанием всех существенных условий). Публичной офертой также будут являться выставление товаров в месте продажи, демонстрация их образцов, даже если цена и другие существенные условия не указаны.

Продажа товара с условием о его принятии покупателем в определенный срок. Договор розничной купли-продажи может быть заключен с условием о принятии покупателем товара в срок, определенный договором. До истечения данного срока товар не может быть продан другому лицу. При нарушении этого условия продавцом покупатель вправе требовать отобрания товара и передачи его ему, а также возмещения понесенных убытков.

Неявка или непринятие покупателем товара в срок рассматриваются как отказ от договора.

Расходы, связанные с обеспечением передачи товара в срок, включаются в цену товара, если иное не установлено законом или договором.

Продажа товара по образцам. Договор розничной купли-продажи может быть заключен на основании ознакомления покупателя с образцом товара, предложенным продавцом. Образец товара может быть представлен его описанием, в каталоге с информаций о товаре, проспекте, буклете, в фотографиях и других информационных материалах, а также в рекламных объявлениях о продаже товаров.

Особенности продажи товаров по образцам (описаниям, каталогам) гражданам-потребителям определяются Правилами продажи товаров по образцам, утвержденными постановлением Правительства РФ.

Договор считается исполненным с момента доставки товара в место, указанное в договоре, либо с момента доставки товара покупателю по месту его жительства, иное место может определяться законом или договором.

Допускается односторонний отказ покупателя от исполнения договора, но только до момента передачи ему товара. При таком отказе покупатель обязан возместить расходы продавца, связанные с выполнением им договора.

Продажа товара с использованием автоматов. Особым видом договора розничной купли-продажи является использование автоматов, при этом договор заключается покупателем с помощью конклюдентных действий.

Владелец автомата должен предоставить информацию путем помещения ее на автомате или иным способом: о наименовании продавца, его местонахождении, режиме работы, а также о действиях, которые необходимо совершить для получения товара.

Такой договор считается заключенным с момента совершения покупателем действий, необходимых для получения товара, а не с момента получения документа, подтверждающего оплату товара.

Если покупателю не предоставлен оплаченный им товар, продавец (а не владелец автомата) обязан по его требованию предоставить товар или возвратить уплаченную сумму.

Данные правила и применяются также и в случаях использования автомата для размена денег, приобретения знаков оплаты или обмена валюты, если иное не вытекает из существа обязательства.

Продажа товара с условием о его доставке покупателю. Договором розничной купли-продажи может быть предусмотрена обязанность продавца доставить товар в место, указанное в договоре, или в место жительства гражданина (местонахождение юридического лица).

Срок исполнения данной обязанности определяется договором, а если срок в договоре не предусмотрен, — разумный срок после получения требования покупателя.

Такой договор будет считаться исполненным с момента вручения товара покупателю или иному лицу, предъявившему подтверждающий оплату документ.

Договор найма-продажи. Договор розничной купли-продажи может содержать такое условие, что право собственности на товар переходит к покупателю не с момента передачи ему товара, а со дня его оплаты. До этого момента покупатель будет являться нанимателем (арендатором) переданного товара. Так, договор розничной купли-продажи в кредит предусматривает сохранение право собственности за продавцом до полной оплаты товара.

2.2 Договор поставки

По договору поставки поставщик-продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется передать в обусловленный срок или сроки производимые или закупаемые им товары покупателю для использования в предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием (ст. 506 ГК РФ).

Наглядный пример вышеуказанного договора имеется в приложении №2.

Субъекты данного договора: поставщик — физическое или юридическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, который произвел товар самостоятельно либо приобрел его для последующей реализации. Покупатель — может быть только предприниматель, так как назначение товаров строго определено — только для использования в предпринимательской деятельности. Получатель — лицо, указанное в договоре, которому поставляется товар. Он не является стороной договора, но на него возлагается ряд обязанностей (принять товар, оплатить его).

Объект договора поставки — может быть товар, пригодный к использованию в предпринимательской деятельности.

Договор поставки должен быть заключен в простой письменной форме. Гражданский кодекс РФ не предусматривает существенных условий для данного вида договора, поэтому все условия определяются его сторонами. При возникновении разногласий по этому поводу предусмотрена процедура их согласования:

Сторона, предложившая заключить договор и получившая предложение согласовать ряд условий, должна в течение 30 дней принять меры по согласованию либо письменно уведомить другую сторону о своем отказе от заключения договора.

Если сторона уклоняется от исполнения данных обязанностей (принять меры по согласованию, либо уведомить об отказе), то она обязана возместить убытки, вызванные таким уклонением.

Представляется, что необходимыми условиями данного вида договора являются предмет договора, сроки и порядок поставки товара, качество и комплектность товара, цена и порядок расчетов, ответственность сторон и др.

Товары поставляются в определенные периоды поставки — промежутки времени, по истечении которых осуществляется передача партий товара. Если периоды поставки не определены, товар поставляется равномерными партиями помесячно.

Поставка также может осуществляться на основании графика —устанавливается конкретная дата отгрузки или выборки товара. Товар может быть поставлен досрочно только с согласия покупателя, при этом он засчитывается в счет количества товаров следующего периода.

Поставляется товар путем отгрузки (передачи) его покупателю или лицу, указанному в договоре в качестве получателя. При этом получатель не состоит в договорных отношениях с продавцом, на него лишь покупатель возлагает часть своих обязанностей — приемку товара, его оплату. Ответственность покупателя на получателя не переходит. Договор может предусматривать право покупателя давать поставщику указания об отгрузке товара получателям (отгрузочная разнарядка). Содержание и срок направления поставщику такой разнарядки определяются договором. Если срок не предусмотрен — не позднее 30 дней до наступления даты поставки. При несоблюдении этого требования поставщик имеет право:

─ отказаться от исполнения договора;

─ потребовать оплаты товара покупателем;

─ в дополнение потребовать возмещения убытков, причиненных

непредставлением отгрузочной разнарядки.

Договор поставки исполняется доставкой товара поставщиком покупателю или получателю.

Способы доставки:

─ доставка тем или иным видом транспорта (авиа, железнодорожным, автомобильным, иным);

─ получение товара покупателем (получателем) в месте нахождения поставщика (выборка товара).

Если вид транспорта не предусмотрен в договоре, в законе и не вытекает из существа обязательства, право выбора принадлежит поставщику.

Недопоставка может быть в виде поставки товара:

─ с нарушением срока, т.е. товар не был доставлен полностью;

─ поставка товара с соблюдением сроков, но в меньшем количестве.

При просрочке доставки товаров покупатель вправе отказаться от их принятия, уведомив об этом поставщика.

Принятие товаров покупателем: выборка, расчеты, тара (упаковка) при возврате товара.

Покупатель (получатель) обязан совершить действия, направленные на принятие товара. После принятия товар должен быть им осмотрен и проверен на соответствие количеству и качеству, а также сведениям, указанным в транспортных документах в срок, определенный законом, договором или обычаями делового оборота. Такими обычаями выработаны следующие сроки:

— товар без тары (упаковки), в поврежденной либо открытой таре — в момент его получения;

— товар в таре (упаковке) — в момент вскрытия тары, но не позднее 10 дней;

— скоропортящийся товар — не позднее 24 часов с момента получения.

Если договором предусмотрена обязанность покупателя принять товар в месте нахождения поставщика (выборка), то он должен предварительно осмотреть товары — как все, так и выборочно.

Покупатель обязан оплатить предоставленные товары с соблюдением порядка и формы расчетов, предусмотренных договором поставки. Сроки оплаты товаров определяются договором и исчисляются в банковских, а не календарных днях. Это связано с тем, что сторонами договора поставки являются предприниматели (физические или юридические лица), расчеты между которыми должны вестись через банк.

Договором может предусматриваться, что оплату товара производит получатель. При его отказе в оплате либо при неоплате в срок поставщик вправе предъявить требования об оплате покупателю, а не получателю.

Товар, который поставляется отдельными частями, составляющими комплект, оплачивается после полной отгрузки последней части, если иное не предусмотрено договором.

При принятии товара покупатель обязан возвратить поставщику многооборотную тару, в которой поступил товар, если иное не предусмотрено договором. Прочая тара по общему правилу подлежит возврату только в случаях, указанных в договоре.

Когда покупатель по тем или иным причинам отказывается от переданного товара, он должен обеспечить его сохранность (ответственное хранение) и незамедлительно уведомить поставщика.

Последствия поставки ненадлежащего качества, некомплектных товаров. При поставке товара ненадлежащего качества покупатель вправе требовать:

― соразмерного уменьшения цены;

― безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок;

― возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

Если поставщик не поставил предусмотренный договором товар

или не выполнил требования покупателя о замене недоброкачественного товара, его доукомплектования в установленный срок, покупатель вправе приобрести товары у других лиц и отнести разумные и необходимые расходы на поставщика.

За недоставку или просрочку поставки товара поставщик обязан уплатить покупателю неустойку (законную или предусмотренную в договоре). Неустойка взыскивается от стоимости товара до момента фактического исполнения обязательства.

Существенным нарушением будет являться:

Для поставщика: поставка товара ненадлежащего качества с недостатками, которые не могут быть устранены в приемлемый для покупателя срок;

неоднократное нарушение сроков поставки товаров;

Для покупателя:

неоднократное нарушение сроков оплаты товаров;

неоднократная невыборка товаров.

В таких случаях договор будет считаться измененным или расторгнутым при получении другой стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения или изменения договора.

2.3 Договор поставки для государственных нужд

Договор поставки товаров для государственных нужд осуществляется на основе государственного контракта — договора, по которому поставщик (исполнитель) обязуется передать товары государственному заказчику либо по его указанию иному лицу, а государственный заказчик обязуется обеспечить оплату поставленных товаров (ст. 526 ГК РФ).

* Особенности данного контракта.

Государственными нуждами являются потребности Российской Федерации, субъектов РФ для решения определенных задач (создание и поддержание государственного резерва, обеспечение экспортных поставок для выполнения международных обязательств, реализация федеральных и региональных целевых программ и т.д.).

Государственные нужды обеспечиваются за счет средств бюджетов и внебюджетных средств.

К отношениям по поставке товаров для государственных нужд применяются общие правила о поставке товаров, а также соответствующие Федеральные законы:

от 13 декабря 1994 г. № 60-ФЗ "О поставках продукции для федеральных государственных нужд"

от 29 декабря 1994 г. № 79-ФЗ "О государственном материальном резерве"

от 2 декабря 1994 г. № 53-ФЗ "О закупках и поставках сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия для государственных нужд".

Государственным заказчиком могут быть федеральный орган исполнительной власти, федеральное казенное предприятие или государственное учреждение.

Государственный контракт заключается на основе заказа, принятого поставщиком от государственного заказчика.

Заключение государственного контракта для заказчика, разместившего заказ, принятый поставщиком, обязательно. Для поставщика заключение контракта обязательно в предусмотренных законом случаях и при условии возмещения заказчиком убытков, причиненных исполнением контракта.

В случае если заказ размещается по конкурсу, заключение контракта с победителем обязательно для заказчика. Контракт должен быть заключен не позднее 20 дней со дня проведения конкурса.

Условия заключения государственного контракта и договора поставки для государственных нужд.

Государственный заказчик разрабатывает и направляет поставщику проект государственного заказа. Не позднее 30-дневного срока потенциальный поставщик подписывает и возвращает один экземпляр контракта либо составляет протокол разногласий и направляет его вместе с подписанным контрактом, либо уведомляет об отказе от его заключения.

Заказчик также в 30-дневный срок после получения протокола разногласий рассматривает их и извещает о принятии государственного контракта в новой редакции, либо об отклонении протокола разногласий.

В последнем случае, если заключение контракта обязательно для одной из сторон, разногласия могут быть переданы на рассмотрение суда.

При уклонении от заключения контракта стороной, для которой это заключение является обязательным, другая сторона может требовать в судебном порядке понуждения к заключению контракта.

Государственный контракт является основанием для заключения договора поставки для государственных нужд либо для поставки на основании отгрузочной разнарядки.

На основании заключенного государственного контракта государственный заказчик в течение 30 дней с момента его подписания направляет поставщику и покупателю извещение о прикреплении покупателя к поставщику. На основании такого извещения заключается договор поставки. Для его заключения поставщик направляет его проект покупателю в течение 30 дней с момента получения извещения, если иное не предусмотрено контрактом, либо проект договора представлен покупателем.

В течение 30 дней другая сторона — покупатель либо поставщик, если проект представлен покупателем, в течение 30 дней подписывает его и возвращает либо составляет протокол разногласий и направляет его с подписанным договором другой стороне.

В течение 30 дней сторона, получившая протокол разногласий должна принять меры по их согласованию и известить другую сторону о принятии договора в новой редакции либо об отклонении протокола разногласий.

Неурегулированные разногласия передаются заинтересованной стороной на рассмотрение суда.

Покупатель вправе отказаться от товаров, указанных в извещении о прикреплении и заключении договора на поставку. Поставщик должен незамедлительно сообщить об этом заказчику и вправе требовать прикрепления нового покупателя. Государственный заказчик в течение 30 дней должен:

― известить о прикреплении нового покупателя;

― направить отгрузочную разнарядку с указанием получателя товаров;

― сообщить о своем согласии принять и оплатить товары.

Государственный заказчик вправе полностью или частично отказаться от товаров с возмещением причиненных таким отказом убытков в предусмотренных законом случаях. Если отказ от товаров по договору поставки, заключенному на основании государственного контракта, повлек расторжение или изменение такого договора, причиненные убытки возмещаются государственным заказчиком.

Обязанность оплатить товар по ценам, определенным государственным контрактом, лежит на покупателе, при этом заказчик признается его поручителем. Государственный заказчик должен полностью или частично оплатить заказанный и поставленный товар, если покупатель не исполнил данной обязанности.

Если товары поставляются государственному заказчику или указанному им получателю по отгрузочной разнарядке, применяются правила о договоре поставки, а если получателю, указанному в отгрузочной разнарядке, — то обязанность оплатить товар лежит на государственном заказчике.

Если заключение государственного контракта обязательно для поставщика, то государственный заказчик обязан возместить ему убытки, причиненные таким исполнением, не позднее 30 дней со дня поставки товара. В противном случае поставщик вправе отказаться от исполнения государственного контракта и договора поставки. В таком случае убытки, причиненные покупателю, возмещаются государственным заказчиком.

2.4 Договор контрактации

По договору контрактации одна сторона (производитель сельскохозяйственной продукции) обязуется передать выращенную (произведенную) им сельскохозяйственную продукцию стороне — заготовителю, закупающему такую продукцию для переработки или продажи (п.1 ст. 35 ГК РФ).

Особенности данного договора:

Производитель сельскохозяйственной продукции — им могут быть как юридические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность, так и граждане, производящие сельскохозяйственную продукцию на приусадебных, садово-огородных и дачных участках;

Заготовитель — физические или юридические лица, закупающие сельскохозяйственную продукцию для переработки или продажи, т.е. для использования в предпринимательской деятельности;

Объектом является сельскохозяйственная продукция;

К такому договору применяются правила, регламентирующие договор поставки и договор поставки для государственных нужд.

Содержание договора

Производитель обязан передать заготовителю выращенную продукцию в количестве и ассортименте, определенных договором, и при невыполнении своего обязательства несет ответственность только при наличии вины.

Изготовитель обязан принять сельскохозяйственную продукцию в месте ее нахождения и обеспечить ее вывоз. Если принятие продукции осуществляется в месте нахождения заготовителя, то он не вправе отказаться от принятия продукции:

— соответствующей договору;

— переданной в обусловленный договором срок.

Договором контрактации может быть установлено дополнительное условие — возвращать производителю отходы от переработки сельскохозяйственной продукции с определенной оплатой.

2.5 Договор энергоснабжения

По **договору энергоснабжения** энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии (ст. 535 ГК РФ).

* Сроки действия договора

Если абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытовых нужд, договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента к сети энергоснабжения. Такой договор считается заключенным на неопределенный срок, если иное не предусмотрено договором, и может быть изменен или расторгнут.

Договор энергоснабжения, заключенный на определенный срок, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении или изменении либо о заключении нового договора (ст.540 ГК РФ).

* Заключение и продление договора энергоснабжения

В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети. Если иное не предусмотрено соглашением сторон, такой договор считается заключенным на неопределенный срок и может быть изменен или расторгнут.

Договор энергоснабжения, заключенный на определенный срок, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении или изменении либо о заключении нового договора.

Если одной из сторон до окончания срока действия договора внесено предложение о заключении нового договора, то отношения сторон до заключения нового договора регулируются ранее заключенным договором (ст. 540 ГК РФ).

* **Количество энергии**

Энергоснабжающая организация обязана подавать абоненту энергию через присоединенную сеть в количестве, предусмотренном договором энергоснабжения, и с соблюдением режима подачи, согласованного сторонами. Количество поданной абоненту и использованной им энергии определяется в соответствии с данными учета о ее фактическом потреблении.

Договором энергоснабжения может быть предусмотрено право абонента изменять количество принимаемой им энергии, определенное договором, при условии возмещения им расходов, понесенных энергоснабжающей организацией в связи с обеспечением подачи энергии не в обусловленном договором количестве.

В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, он вправе использовать энергию в необходимом ему количестве .

Качество подаваемой энергии должно соответствовать требованиям, установленным государственными стандартами и иными обязательными правилами или предусмотренным договором энергоснабжения.

В случае нарушения энергоснабжающей организацией требований, предъявляемых к качеству энергии, абонент вправе отказаться от оплаты такой энергии. При этом энергоснабжающая организация вправе требовать возмещения абонентом стоимости того, что абонент неосновательно сберег вследствие использования этой энергии (пункт 2 статьи 1105 ГК РФ).

* Обязанности покупателя по содержанию и эксплуатации сетей, приборов и оборудования

Абонент обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых энергетических сетей, приборов и оборудования, соблюдать установленный режим потребления энергии, а также немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, о пожарах, неисправностях приборов учета энергии и об иных нарушениях, возникающих при пользовании энергией.

В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, обязанность обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Требования к техническому состоянию и эксплуатации энергетических сетей, приборов и оборудования, а также порядок осуществления контроля за их соблюдением определяются законом, иными правовыми актами и принятыми в соответствии с ними обязательными правилами.

* Оплата энергии

Оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

Порядок расчетов за энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

* Субабонент

Абонент может передавать энергию, принятую им от энергоснабжающей организации через присоединенную сеть, другому лицу (субабоненту) только с согласия энергоснабжающей организации.

* Изменение и расторжение договора энергоснабжения

В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, он вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке при условии уведомления об этом энергоснабжающей организации и полной оплаты использованной энергии. В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает юридическое лицо, энергоснабжающая организация вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным статьей 523 ГК РФ, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

Перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии допускаются по соглашению сторон, за исключением случаев, когда удостоверенное органом государственного энергетического надзора неудовлетворительное состояние энергетических установок абонента угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан. О перерыве в подаче, прекращении или об ограничении подачи энергии энергоснабжающая организация должна предупредить абонента.

Прекращение или ограничение подачи энергии без согласования с абонентом - юридическим лицом, но с соответствующим его предупреждением допускается в установленном законом или иными правовыми актами порядке в случае нарушения указанным абонентом обязательств по оплате энергии.

Перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии без согласования с абонентом и без соответствующего его предупреждения допускаются в случае необходимости принять неотложные меры по предотвращению или ликвидации аварии при условии немедленного уведомления абонента об этом.

Ответственность по договору энергоснабжения

В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору энергоснабжения сторона, нарушившая обязательство, обязана возместить причиненный этим реальный ущерб (пункт 2 статьи 15).

Если в результате регулирования режима потребления энергии, осуществленного на основании закона или иных правовых актов, допущен перерыв в подаче энергии абоненту, энергоснабжающая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств при наличии ее вины.

* Применение правил об энергоснабжении к иным договорам

Правила, предусмотренные ст. 539http://dogovor-inform.ru/pravo/dogovor\_energosnabzheniya.html - st539#st539- 547 настоящего Кодекса, применяются к отношениям, связанным со снабжением тепловой энергией через присоединенную сеть, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

К отношениям, связанным со снабжением через присоединенную сеть газом, нефтью и нефтепродуктами, водой и другими товарами, правила о договоре энергоснабжения (статьи 539 – 547 ГК РФ) применяются, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не вытекает из существа обязательства.

2.6 Договор продажи недвижимости

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Правила, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия.

* Форма договора продажи недвижимости

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434 ГК РФ).

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

* Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость
1. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.
2. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.
3. В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости

По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

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 соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

* Определение предмета в договоре продажи недвижимости

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.

* Цена в договоре продажи недвижимости

Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются.

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.

Передача недвижимости

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество.

Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

* Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества

В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

* Особенности продажи жилых помещений

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.7 Договор продажи предприятия

Договор продажи предприятия

1. По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс (статья 132), за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

2. Исключительные права на средства индивидуализации предприятия, продукции, работ или услуг продавца (коммерческое обозначение, товарный знак, знак обслуживания), а также принадлежащие ему на основании лицензионных договоров права использования таких средств индивидуализации переходят к покупателю, если иное не предусмотрено договором.

(п. 2 в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 231-ФЗ)

3. Права продавца, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче покупателю предприятия, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Передача покупателю в составе предприятия обязательств, исполнение которых покупателем невозможно при отсутствии у него такого разрешения (лицензии), не освобождает продавца от соответствующих обязательств перед кредиторами. За неисполнение таких обязательств продавец и покупатель несут перед кредиторами солидарную ответственность.

* Форма и государственная регистрация договора продажи предприятия

1. Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434), с обязательным приложением к нему документов, указанных в пункте 2 статьи 561 настоящего Кодекса.

2. Несоблюдение формы договора продажи предприятия влечет его недействительность.

3. Договор продажи предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

* Удостоверение состава продаваемого предприятия

1. Состав и стоимость продаваемого предприятия определяются в договоре продажи предприятия на основе полной инвентаризации предприятия, проводимой в соответствии с установленными правилами такой инвентаризации.

2. До подписания договора продажи предприятия должны быть составлены и рассмотрены сторонами: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

Имущество, права и обязанности, указанные в названных документах, подлежат передаче продавцом покупателю, если иное не следует из правил статьи 559 настоящего Кодекса и не установлено соглашением сторон.

* Права кредиторов при продаже предприятия

Кредиторы по обязательствам, включенным в состав продаваемого предприятия, должны быть до его передачи покупателю письменно уведомлены о его продаже одной из сторон договора продажи предприятия.

Кредитор, который письменно не сообщил продавцу или покупателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о продаже предприятия потребовать либо прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения продавцом причиненных этим убытков, либо признания договора продажи предприятия недействительным полностью или в соответствующей части.

Кредитор, который не был уведомлен о продаже предприятия в порядке, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, может предъявить иск об удовлетворении требований, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия продавцом покупателю.

После передачи предприятия покупателю продавец и покупатель несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на покупателя без согласия кредитора.

* Передача предприятия

Передача предприятия продавцом покупателю осуществляется по передаточному акту, в котором указываются данные о составе предприятия и об уведомлении кредиторов о продаже предприятия, а также сведения о выявленных недостатках переданного имущества и перечень имущества, обязанности по передаче которого не исполнены продавцом ввиду его утраты.

Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью продавца и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором.

Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами.

С этого момента на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного в составе предприятия.

Переход права собственности на предприятие

Право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента государственной регистрации этого права.

Если иное не предусмотрено договором продажи предприятия, право собственности на предприятие переходит к покупателю и подлежит государственной регистрации непосредственно после передачи предприятия покупателю (статья 563).

В случаях, когда договором предусмотрено сохранение за продавцом права собственности на предприятие, переданное покупателю, до оплаты предприятия или до наступления иных обстоятельств, покупатель вправе до перехода к нему права собственности распоряжаться имуществом и правами, входящими в состав переданного предприятия, в той мере, в какой это необходимо для целей, для которых предприятие было приобретено.

Последствия передачи и принятия предприятия с недостатками

Последствия передачи продавцом и принятия покупателем по передаточному акту предприятия, состав которого не соответствует предусмотренному договором продажи предприятия, в том числе в отношении качества переданного имущества, определяются на основании правил, предусмотренных статьями 460 - 462, 466, 469, 475, 479 настоящего Кодекса, если иное не вытекает из договора и не предусмотрено пунктами 2 - 4 настоящей статьи.

В случае, когда предприятие передано и принято по передаточному акту, в котором указаны сведения о выявленных недостатках предприятия и об утраченном имуществе (пункт 1 статьи 563), покупатель вправе требовать соответствующего уменьшения покупной цены предприятия, если право на предъявление в таких случаях иных требований не предусмотрено договором продажи предприятия.

Покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены в случае передачи ему в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре продажи предприятия или передаточном акте, если продавец не докажет, что покупатель знал о таких долгах (обязательствах) во время заключения договора и передачи предприятия.

Продавец в случае получения уведомления покупателя о недостатках имущества, переданного в составе предприятия, или отсутствия в этом составе отдельных видов имущества, подлежащих передаче, может без промедления заменить имущество ненадлежащего качества или предоставить покупателю недостающее имущество.

Покупатель вправе в судебном порядке требовать расторжения или изменения договора продажи предприятия и возвращения того, что исполнено сторонами по договору, если установлено, что предприятие ввиду недостатков, за которые продавец отвечает, не пригодно для целей, названных в договоре продажи, и эти недостатки не устранены продавцом на условиях, в порядке и в сроки, которые установлены в соответствии с настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором, либо устранение таких недостатков невозможно.

Применение к договору продажи предприятия правил о последствиях недействительности сделок и об изменении или о расторжении договора

Правила настоящего Кодекса о последствиях недействительности сделок и об изменении или о расторжении договора купли-продажи, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон, применяются к договору продажи предприятия, если такие последствия существенно не нарушают права и охраняемые законом интересы кредиторов продавца и покупателя, других лиц и не противоречат общественным интересам.

Заключение

Итак, отношения купли-продажи регулируются положениями действующего на территории России гражданского законодательства и договорами купли-продажи, заключенными между сторонами сделки. Оптовый оборот товаров, длительность хозяйственных связей, отношения между профессиональными продавцами и покупателями определены в ГК РФ.

Наряду с ГК значительную роль в регулировании отношений купли-продажи играют специальные законы, а также подзаконные нормативные акты: указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, акты отдельных федеральных органов власти.

Так, например, среди законов, наряду с ГК, необходимо выделить Федеральный закон "О защите прав потребителей". Данный закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, продавцами при продаже товаров. Устанавливает права потребителей на приобретение товаров надлежащего качества и безопасных для жизни и здоровья потребителей, получение информации о товарах и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав.

В условиях рынка не следует пренебрегать многолетней практикой применения вышеназванных документов. При заключении договоров целесообразно опираться на нормативы, содержащиеся в ГК РФ и регулирующие общие моменты всего комплекса мер по надлежащему исполнению волеизъявления сторон по заключаемому между ними договору купли-продажи. Так же следует подчеркнуть, что важно не только знание правовых предписаний, но и умение правильно ими руководствоваться.

В сложившихся правовых условиях текущего периода хозяйствующие субъекты, стороны договоров не всегда имеют возможность найти тот законодательный или иной нормативный материал, который в более конкретной форме помог бы сторонам договора принять правильное решение по регулированию условий их отношений.

Список литературы

I. Нормативные акты:

1. Конституция РФ от 12 декабря 1993 года. Москва: МГЮА. Изд-во, 2008. -000с.

2. Гражданский кодекс РФ. Часть 1 от 21 октября 1994 года. Новосибирск: Сиб. Унив. Изд-во, 2008.

3. Гражданский кодекс РФ. Часть 2 от 22 декабря 1995 года / Новосибирск: Сиб. Унив. Изд-во, 2009.

4. Федеральный закон "О поставках продукции для федеральных государственных нужд" от 13 декабря 1994 г. № 60-ФЗ.

5. Федеральный закон "О рынке ценных бумаг" от 22 апреля 1996 года // СЗ РФ, 2001, № 39-ФЗ.

6. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 года // СЗ РФ, 2002, № 112-ФЗ.

7. Закон РФ "О защите прав потребителей" от 9 января 1996 года // СЗ РФ, 2002, № 2-ФЗ.

8. № 60-ФЗ "О поставках продукции для федеральных государственных нужд".

9. Закон РФ "О государственном материальном резерве" от 29 декабря 1994 г. № 79-ФЗ

10. Закон РФ "О закупках и поставках сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия для государственных нужд". от 2 декабря 1994 г. № 53-ФЗ.

11. Постановление Правительства РФ о правилах продажи отдельных видов товаров от 19 января 1998 года // СЗ РФ, 2004

12. Постановление Правительства РФ о правилах комиссионной торговли непосредственными товарами от 6 июня 1998 года // СЗ РФ, 2004

II. Основная литература

1. Авдеев Ю.П. Сделки с недвижимостью. - М.: Информ, 2008.

2. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М., 2004.

3. Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М., 2009.

4. Гражданское право. Часть 2 (конспект лекций) / Под ред. Р.М. Беленкова, Н.В. Троицкой. М., 2003

5. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части 2 (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова., 2007.

6. Корецкий А.Д. Договорное право России – основы теории и практика реализации. М.: ИКЦ "Март", Ростов–на-Дону, серия юридическое образование, 2004.

7. Пиляева В.В. Гражданское право (юридические конструкции, понятия, схемы и таблицы): Учебное пособие. М.: ИНФРА-М, 2008.

8. Пиляева В.В. Гражданское право (в вопросах и ответах).: Учебное пособие. – М.: ТК "Велби", 2003

Приложение 1

ДОГОВОР

купли-продажи КАМАЗа

Приложение 2

ДОГОВОР ПОСТАВКИ № 07/11.2008-1

Приложение №1

к договору поставки

№ 07/11.2008-1

от "24" ноября 2008 г.

Технические требования к поставляемой продукции

