# Договор купли-продажи

### Понятие, сфера применения и виды договора купли-продажи

**Договор купли-продажи** это самый распространенный договор гражданского оборота. Он регулируется главой 30 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК).

По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать имущество (вещь, товар) в собственность, хозяйственное ведение, оперативное управление (далее для целей настоящего раздела - в собственность, если из существа обязательства и статуса стороны в обязательстве не вытекает иное) другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (статья 424 ГК).

Договор купли-продажи является **консенсуальным, двухсторонним, возмездным**.

Договор купли-продажи порождает обязательство по возмездному отчуждению имущества за определенную денежную сумму, что и позволяет его отграничить от других договоров гражданского права. Так, договор дарения предусматривает безвозмездное отчуждение имущества. В договоре мены в качестве встречного удовлетворения выступают не деньги, а другие товары. По договору аренды имущество передается не в собственность, а во временное владение и (или) пользование. Основным содержанием рентного договора является обязанность должника осуществлять периодические выплаты получателю ренты, передавшему должнику в собственность определенное имущество. Общий размер этих выплат (в отличии от цены в купле-продаже) обычно не поддается определению и не находится в жесткой зависимости от стоимости переданного имущества, а сами выплаты могут производиться не только в денежной, но и в натуральной форме.

Гражданский кодекс выделяет следующие виды договора купли-продажи: розничная купля-продажа, поставка, поставка для государственных нужд, энергоснабжение, контрактация, продажа недвижимости, продажа предприятия.

Данные виды договора купли-продажи регулируются отдельными параграфами главы 30 Гражданского кодекса.

Следует учитывать, что помимо отдельных видов договора купли-продажи, прямо упомянутых в Гражданском кодексе, в практике встречаются и иные его виды, соответствующие общим признакам купли-продажи. Например, договор между гражданами о купле-продаже вещи или между предпринимателями о купле-продаже товара, в котором не установлен срок его передачи. Такие договора регулируются общими положениями, параграфом 1, главы 30 Гражданского кодекса.

### Элементы договора купли-продажи

**Сторонами по договору купли-продажи** является продавец и покупатель. Ими могут быть и физические, и юридические лица, и само государство, и административно-территориальные единицы, то есть любые субъекты гражданского права.

Однако, возможность этих субъектов участвовать в отдельных видах договора купли-продажи может быть ограничена как природой самого договора, так и особенностями правового положения субъекта (объемом правоспособности, характером вещных прав на имущество и т.д.).

Государство, обладающее целевой правоспособностью, принимает участие в договорах купли-продажи недвижимости, предприятий, государственных ценных бумаг и договорах, связанных с поставками товаров для государственных нужд.

Возможность заключения договора купли-продажи физическими лицами определяется объемом их право- и дееспособности.

По общему правилу, продавцом в договоре купли-продажи может выступать только лицо, обладающее правом собственности (хозяйственного ведения или оперативного управления) на имущество. Но в ряде случаев закон допускает продажу имущества лицами, не являющимися его собственниками. Так, например, комиссионер, продающий имущество, выступает в договоре купли-продажи от собственного имени, хотя собственником такого имущества является комитент.

**Предметом договора купли-продажи** может быть любое имущество не изъятое из гражданского оборота.

Закон РБ от 5 мая 1998 г "Об объектах, находящихся только в собственности Государства"[[1]](#footnote-1), определяет перечень объектов, которые изъяты из оборота и не могут являться предметом договора купли-продажи.

Такие товары, как охотничье и спортивное оружие, летательные аппараты, специальные средства самообороны (газовое оружие и патроны к нему), могут быть предметом договора купли-продажи при наличии специального разрешения. Порядок выдачи таких разрешений определяется законодательством Республики Беларусь.

Предметом договора купли-продажи могут быть товары, имеющиеся в наличии у продавца в момент заключения договора и товары, кот будут созданы или приобретены продавцом в будущем.

Предметом договора купли-продажи могут быть ценные бумаги и валютные ценности, а также имущественные права (например, имущественные права на результаты творческой деятельности).

П. 3 ст. 425 ГК делает указание о том, что **существенными условиями договора купли-продажи являются предмет** (наименование и количество товара), отсутствие этих условий в договоре влечет признание его незаключенным. Такие условия, как срок, цена, качество и т.д. являются обычными условиями договора.

Следует отметить, что Указ Президента Республики Беларусь от 7 марта 2000 г. N 117 “О некоторых мерах по упорядочению посреднической деятельности при продаже товаров”[[2]](#footnote-2) предусматривает, что торговая посредническая деятельность (предпринимательская деятельность по осуществлению оптовой и (или) розничной торговли товарами несобственного производства) осуществляется путем заключения договоров купли-продажи (розничной купли-продажи, поставки, контрактации) и мены.

При заключении таких договоров (за исключением договоров розничной продажи товаров гражданам) в качестве существенного условия договора должна указываться **цель (цели) приобретения товаров** (для собственного производства и (или) потребления, вывоза из Республики Беларусь, оптовой и (или) розничной торговли, переработки на давальческих условиях, поставки для государственных нужд или по установленным Советом Министров Республики Беларусь квотам).

**Цена в договоре купли-продажи** не является существенным условием договора.

В случае, когда цена в договоре не предусмотрена и не может быть определена, исходя из условий договора, товар должен быть, продан по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы и услуги.

Однако, Закон Республики Беларусь от 10 мая 1999 г. «О ценообразовании»[[3]](#footnote-3)1, Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 10 февраля 1999 г. № 209 «О некоторых мерах по усилению контроля за соблюдением дисциплины цен»[[4]](#footnote-4)2, Положение о порядке формирования и применения цен и тарифов, утвержденное Министерством экономики 22 апреля 1999 г.[[5]](#footnote-5)3 и ряд других нормативных актов определяют не только обязательный характер условия о цене, но также предъявляют ряд дополнительных требований к порядку формирования и применения цен.

Таким образом, в ряде случаев, условие о цене является обязательным в силу специального законодательства.

**Форма договора** купли-продажи не регулируется данной главой ГК, поэтому применяются общие правила о форме сделок (ст. 159-166 ГК).

### Содержание договора купли-продажи

Содержание договора купли-продажи составляют права и обязанности сторон, которые заключаются в том, что продавец обязан передать товар покупателю, а покупатель обязан принять и оплатить его.

Обязанность продавца передать товар включает ряд условий:

1. товар должен быть передан с принадлежностями и рядом необходимых документов.

2. товар должен быть передан в определенный договором срок.

3. свободным от прав 3-х лиц.

4. в определенном количестве.

5. в согласованном ассортименте.

6. установленного качества.

7. соответствующей комплектности.

8. в таре и упаковке.

1. Товар должен быть передан покупателю с принадлежностями и документами, относящимися к нему (п. 2 ст. 426 ГК). Вопрос о том, является ли данный предмет принадлежностью главной вещи, определяется в законе, стандарте или договоре. При отсутствии такого решения нужно руководствоваться общими правилами делового оборота, но стороны могут договориться, что при покупке главной вещи принадлежность остается о продавца.

Необходимые документы - это технический паспорт, сертификат качества, инструкция по эксплуатации и т.п.

Если продавец не передает принадлежности и документы, относящиеся к товару, то покупатель вправе назначить ему разумный срок для передачи, а в случае если этот срок нарушен отказаться от товара. Иные последствия могут быть предусмотрены договором (ст.434 ГК).

2. Срок исполнения продавцом обязанности передать товар не является существенным условием и может определяться договором, а если договор не позволяет определить этот срок, то применяются правила ст. 295 ГК. Суть которых заключается в следующем: в случае, когда обязательство не позволяет определить этот срок, оно должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства. Обязательство, не исполненное в разумный срок, а равно обязательство, срок исполнения которого определен моментом востребования, должник обязан исполнить в семидневный срок со дня предъявления кредитором требования о его исполнении.

Разумный срок определяется в каждом конкретном случае с учетом предмета обязательства, условий его исполнения и других обстоятельств.

Статья 428 ГК регулирует 3 способа передачи товара:

* вручение товара покупателю или указанному в нем лицу, если в договоре предусмотрена обязанность продавца по доставке товара;
* предоставление товара в распоряжение покупателя, если товар должен быть передан в месте нахождения товара;
* сдача товара перевозчику или организации связи для доставки покупателю.

С нормами о передаче товара тесно связаны и нормы возникновения права собственности на товар у покупателя и перехода к нему риска случайной гибели или случайного повреждения товара.

По общему правилу, право собственности переходит к покупателю с момента передачи вещи, если иное не предусмотрено договором (п.1 ст. 224 ГК). В то же время, риск случайной гибели и порчи имущества переходит на покупателя с момента, когда в соответствии с законодательством или договором продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара покупателю (ст. 429 ГК).

Приведенное правило уточняется и дополняется исключением из него в п. 2 ст. 429 ГК: 1) риск случайной гибели или случайного повреждения товара, проданного во время его нахождения в пути, переходит на покупателя с момента заключения договора, если иное не предусмотрено таким договором; 2) условие договора о том, что риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит на покупателя с момента сдачи товара первому перевозчику, по требованию покупателя может быть признано судом недействительным, если в момент договора продавец знал или должен был знать, что товар утрачен или поврежден, и не сообщил об этом покупателю.

Если продавец отказывается передать покупателю проданный товар, оплата которого не была произведена (ст. 433 ГК), ответственность продавца в данном случае зависит от того, является ли вещь, приобретенная покупателем, индивидуально-определенной или определенной родовыми признаками.

* Если товар определен родовыми признаками, то покупатель вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.
* При отказе передать индивидуально-определенную вещь продавец вправе требовать либо отобрания этой вещи, либо возмещения причиненных убытков.

Если же покупатель произвел предварительную оплату, а продавец не передает оплаченный товар, то в этом случае покупатель вправе потребовать передачи товара, либо возврата суммы предварительной оплаты с начислением на нее процентов в соответствии с правилами ст. 366 ГК.

3. Продавец обязан передать товар свободным от прав третьих лиц. Продажа товара обремененного правами третьих лиц, возможна при условии, уведомления покупателя о них и согласия покупателя принять такой товар (ст.430 ГК). Под правами третьих лиц следует понимать как вещные (право собственности), так и обязательственные (право залогодержателя, право арендатора) права.

Неисполнение продавцом обязанности по передаче товара свободного от прав третьих лиц, исключение составляют случаи, когда покупатель согласился принять имущество, обремененное такими правами, влечет последствия, предусмотренные ст. 430-432 ГК.

В этом случае покупатель вправе потребовать уменьшения цены товара или расторжения договора купли-продажи. Эти последствия наступают, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар.

В случае, если имущество у покупателя изъято 3-ми лицами, то продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки.

В соответствии со ст. 432 ГК, если предъявлен иск к покупателю об изъятии имущества, то продавец должен выступить в деле на стороне покупателя. Не привлечение покупателем продавца к участию в деле, освобождает продавца от ответственности, если он докажет, что, приняв участие в деле, он мог бы предупредить изъятие товара у покупателя.

4. Количество является существенным условием и определяется в единицах измерения или в денежном выражении. Условие о количестве может быть согласовано путем установления в договоре порядка его определения (ст. 435 ГК).

Ответственность продавца при нарушении условий о количестве зависит от того, было передано меньшее количество товара или большее.

При передаче меньшего количества товара, чем предусмотрено договором, покупателю предоставлена альтернатива, либо потребовать устранения нарушения в разумный срок, путем передачи недостающего количества, либо отказаться целиком от переданного товара.

Кроме того, п.1 ст.436 ГК не предусматривает условия, при каких обстоятельствах покупатель может отказаться полностью от исполнения договора, если обязательство выполнено частично. Вероятнее всего, что данным правом может воспользоваться покупатель, если нарушение условий о количестве является существенным нарушением договора (повлияет на коммерческую реализацию). Но в любом случае покупатель не лишен права принять товар с нарушением условий о количестве в меньшую сторону.

При передаче большего количества товара, чем предусмотрено в договоре, покупатель, прежде всего, должен уведомить об этом продавца. Если продавец не распорядился излишне переданным товаром, покупатель вправе принять его и оплатить по цене, определенной в договоре, однако стороны могут иначе определить стоимость излишне поставленного товара.

Хотя данная норма и не определяет данного права покупателя, но можно предположить, что в случае если продавец не распорядился излишне поставленным товаром, то у покупателя возникает права не только его принять, но и отказаться от него. В этом случае продавец обязан распорядиться излишне поставленным товаром.

5. **Ассортимент** - это перечень товаров определенного наименования, различаемых по определенным признакам с указанием количества, подлежащих поставке товаров каждого признака. Примерный перечень признаков приведен в ст. 437 ГК – это вид, модель, размер, цвет и т.д.

Условие о передаче товара в ассортименте может быть предусмотрено в договоре или вытекать из существа обязательства.

П. 2 ст. 437 ГК закрепляет очень важное правило. Если стороны в договоре не определили ассортимент, хотя из наименования товара вытекает, что передаче подлежат товаров в ассортименте, продавец в таком случае вправе либо самостоятельно определить ассортимент, исходя из известных ему потребностей покупателя, либо отказаться от исполнения договора.

Условия об ассортименте могут быть нарушены двумя способами:

* полное нарушение условий об ассортименте;
* частичное.

При передаче товара не в том ассортименте, который предусмотрен договором, покупатель вправе отказаться от принятия и оплаты данных товаров, а если данные товары оплачены - потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

Иначе определена ответственность продавца, если наряду с товарами, которые соответствуют условиям об ассортименте переданы товары, которые не соответствуют данным условиям. В этом случае покупатель вправе по своему выбору:

а) отказаться только от товаров, которые поставлены не в соответствии с ассортиментом;

б) отказаться от всех переданных товаров;

в) потребовать замены товаров, переданных с нарушением условий об ассортименте.

Но следует отметить, что покупатель, несмотря на нарушение продавцом договора вправе принять все переданные ему товары, в том числе и те, которые не соответствуют условиям договора об ассортименте. В этом случае покупатель должен их оплатить по цене согласованной с продавцом. В случае, когда продавцом не приняты необходимые меры к согласованию цены, покупатель оплачивает товары по цене, которая обычно взимается за аналогичные товары.

Данная норма является диспозитивной, стороны иначе могут определить ответственность в договоре.

6. Продавец обязан передать товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. При отсутствии в договоре условий о качестве товара, продавец обязан передать товар пригодный для использования в соответствии с целями, для которых товар такого рода обычно используется (п.1-2 ст. 439 ГК).

Гражданский кодекс различает 2 вида гарантии качества товара, предоставленного продавцом:

* законную гарантию
* договорную гарантию.

**Законная гарантия** - это ручательство продавца за отсутствие в товаре в момент его передачи недостатков, снижающих его стоимость или пригодность для целей, предусмотренных в договоре. Законная гарантия определяется нормами о стандартизации и сертификации.

**Договорная гарантия**- это дополнительное обязательство сверх законной гарантии, по которому продавец ручается за то, что товар будет соответствовать требованиям договора в течение предусмотренного договором времени (т.н. гарантийного срока).

**Гарантийный срок** - это период времени, в течение которого изготовитель, исполнитель или продавец гарантируют и обеспечивают выполнение предусмотренных нормативно-технической документацией требований к качеству товара.

Гарантийный срок начинает течь с момента передачи товара покупателю, если иное не предусмотрено договором купли-продажи. Если покупатель лишен возможности использовать товар в отношении, которого установлен гарантийный срок, по обстоятельствам, зависящим от продавца, гарантийный срок не течет до устранения соответствующих обстоятельств продавцом. Подробно порядок исчисления гарантийного срока определяется ст. 441 ГК.

**Срок годности** - это срок, по истечении которого товар считается непригодным для использования по назначению. Он исчисляется с момента изготовления товара до даты, по наступлению которой товар не является пригодным для использования по назначению.

Срок годности устанавливается в соответствии с законодательством, обязательными требованиями государственных стандартов или другими обязательными правилами.

От гарантийного срока и срока годности следует отличать срок службы. Законом «О защите прав потребителей»[[6]](#footnote-6)1 предусмотрено право изготовителя устанавливать срок службы на товар, предназначенный для длительного использования. Под таким сроком понимается период, в течение которого изготовитель обязуется обеспечивать потребителю возможность использования товара по назначению и нести ответственность за существенные недостатки, возникшие по вине изготовителя.

Именно в отношении товаров длительного пользования, которые по истечении определенного периода могут представлять опасность для жизни, здоровья потребителя, причинять вред его имуществу или окружающей среде, предусмотрена обязанность изготовителя установить срок службы. По истечении срока службы эксплуатация товара должна быть прекращена.

Покупатель, приобретая по договору купли-продажи вещь, становится ее собственником, либо приобретает в отношении данной вещи иное вещное право. При этом он может рассчитывать на возможность спокойного и беспрепятственного владения данной вещью, извлечение ее полезных свойств.

Продавец по договору купли-продажи отвечает за любые недостатки товара, если покупатель докажет, что они возникли до передачи товара покупателю или по причинам, возникшим до этого момента (п. 1 ст. 446 ГК). Незнание продавца о наличии в товаре недостатков не освобождает его от такой ответственности.

Однако, качество товара с течением времени может изменяться. Для покупателя товара как потребителя его полезных свойств важным является не только соответствующее качество товара на момент покупки, но и сохранение качества в пределах определенного периода времени, в течение которого покупатель рассчитывает пользоваться товаром. Данный интерес покупателя закрепляется в пункте 1 ст. 440 ГК. Предусматривается, что товар, который продавец обязан передать покупателю, должен соответствовать установленным требованиям качества в момент передачи покупателю, если иной момент не предусмотрен договором купли-продажи, и в пределах разумного срока должен быть пригодным для целей, для которых товар такого рода обычно используется. Понятие «в пределах разумного срока» является оценочным и может определяться исходя из фактических обстоятельств (относится продаваемая вещь к числу товаров длительного пользования или нет, является новой или уже была в употреблении и т.д.).

В этой связи в отношении товара может устанавливаться гарантийный срок, срок годности и срок службы товара.

Если на товар установлен гарантийный срок, продавец отвечает за недостатки, если они возникли и после передачи товара. Но из этого правила есть исключение: продавец не будет отвечать, если докажет, что недостатки возникли после передачи товара и по причинам за которые он не отвечает (это нарушение покупателем правил пользования товаром или его хранения), либо возникшие вследствие действий третьих лиц, например, перевозчика, либо непреодолимой силы.

Законодательством установлены предельные сроки, в течение которых покупатель вправе предъявить соответствующие требования.

Если на товар не установлен гарантийный срок или срок годности, требования, связанные с недостатками товара, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки в проданном товаре были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю либо в пределах более длительного срока, когда такой срок установлен законодательством или договором купли-продажи. Срок для выявления недостатков товара, подлежащего перевозке или отправке по почте, исчисляется со дня доставки товара в место его назначения (п.2 ст. ГК).

Понятно, что если на товар установлен гарантийный срок, то покупатель вправе предъявить требования связанные с недостатками товара в течение гарантийного срока

Специальное правило установлено п.5 данной статьи, что если на товар установлен гарантийный срок менее двух лет, то о недостатках товара покупатель может заявить в течении двух лет. Но в этом случае покупатель должен доказать, что недостатки возникли до передачи товара покупателю или по причинам возникшим до передачи.

Теперь непосредственно об ответственности продавца. Ответственность продавца наступает, только в том случае, если в товаре имеются недостатки о которых продавец не уведомил покупателя, продавец должен уведомить покупателя как о явных так и скрытых недостатках, если они ему известны.

Ответственность продавца зависит от того существенно нарушены условия о качестве или нет. Если условия о качестве нарушены несущественно, то покупатель вправе по своему выбору потребовать:

* соразмерного уменьшения покупной цены. Это требование применяется в том случае, если товар может быть использован по назначению, но при определении цены не были учтены условия о его низком качестве;
* безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Это требование предъявляются, когда недостатки товара могут быть устранены путем ремонта, замены комплектующих деталей, узлов, агрегатов и т.д. Ремонт товара и замена указанных изделий производится за счет продавца;
* возмещения своих расходов по устранению недостатков. Покупатель может устранить недостатки сам, либо поручить это третьим лицам. Тогда ему полностью возмещаются расходы на устранение недостатков, однако они должны быть разумными, во всяком случае не превышать цену самого товара.

В случае, если качество товара нарушено существенно, (какие недостатки являются существенными определяется этой же нормой (ст. 445 ГК)) покупатель вправе либо:

* отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы
* потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.

Если предъявленные требования не покрывают всех убытков, покупатель вправе потребовать дополнительно возмещения убытков. Следует обратить внимание, что данная норма является императивной, т.е., например, при несущественном нарушении условий о качестве покупатель не вправе отказаться от исполнения договора, даже, если эта возможность будет предусмотрена в договоре. Хотя, в соответствии с п. 5 ст.445 ГК данные последствия ненадлежащего качества товара могут быть изменены ГК и иными актами законодательства.

7. **Комплектность** - это совокупность деталей, узлов, отдельных составляющих товар частей, образующих единое целое, используемое по общему назначению (ст. 448 ГК).

**Комплект товара** - это согласованный сторонами набор товаров, не обусловленный единством их применения (ст.449 ГК).

Комплектность товара и комплект разные понятие, что и подтверждают отдельные нормы, определяющие эти понятия. В понятие комплектности включаются отдельные части (комплектующего изделия) сложного основного изделия. Понятие комплекта связано с набором самостоятельных товаров.

Можно усмотреть некие параллели межу комплектностью и ассортиментом. Однако ассортимент предполагает разбивку товаров по видам внутри рода, а комплектность – это наличие разнородных вещей, используемых сообща, в качестве основных частей, элементов одного целого.

При нарушении условий комплектности товара, либо передаче товара не в комплекте, установленном договором, покупатель вправе потребовать от продавца либо уменьшения цены, либо доукомплектования товара в разумный срок. Лишь при невыполнении продавцом требования о доукомплектовании товара, покупатель получает право требовать замены некомплектного товара комплектным либо возврата уплаченной за товар денежной суммы. Договором могут быть предусмотрены другие последствия нарушения условий договора о комплектности и поставки товара в комплекте.

8. Ст. 451 ГК устанавливает обязанность продавца передать покупателю товар в таре и (или) упаковке, независимо от того включены эти условия в договор или нет, исключение составляют товары, которые не требуют затаривания и упаковки.

В случаях, когда подлежащий затариванию и (или) упаковке товар передан покупателю без тары и (или) упаковки либо в ненадлежащей таре и (или) упаковке, покупатель вправе потребовать от продавца затарить и (или) упаковать товар либо заменить ненадлежащую тару и (или) упаковку, если иное не вытекает из существа обязательства или характера товара.

Если обязанность продавца передать товар, то обязанность покупателя:

1) принять и оплатить данный товар.

П. 1 ст. 454 ГК предоставляет право покупателю не принимать переданный ему товар, когда он в силу акта законодательства или договора вправе потребовать замены товара или отказаться от договора купли-продажи. Такое право покупателя имеет место в следующих случаях:

* если товар обременен правами третьих лиц (ст. 430 ГК);
* в случае неисполнения продавцом обязанности передать принадлежности и документы, относящиеся к товару (ст. 434 ГК);
* если нарушены условия о количестве товара (п. 1 ст. 435 ГК);
* если нарушены условия об ассортименте товара (п.1-2 ст. 438 ГК);
* если нарушены условия о качестве (п.2 ст. 445 ГК);
* если нарушены условия о комплектности (п.2. ст.450 ГК);
* если товар передан без тары или упаковки (п.2 ст. 452 ГК);
* если нарушены условия о сроке передачи товара покупателю (п.2 ст. 458ГК).

В случаях, когда покупатель в нарушение законодательства или договора не принимает или отказывается принять товар, продавец вправе отказаться от исполнения договора (п. 3 ст. 454 ГК) Помимо этого продавец вправе требовать возмещения убытков.

2) Покупатель обязан оплатить товар. Порядок оплаты товара регулируется ст.456-459 ГК.

Оплата товара может осуществляться до передачи товара покупателю или после передачи. Оплата может осуществляться полностью или договором может быть предусмотрена рассрочка оплаты.

Предварительной признается полная или частичная оплата товара покупателем до его передачи продавцом в срок установленный договором, а если срок не определен, то он должен определяться в соответствии с правилами, установленными ст. 295 ГК.

Оплата может производиться в кредит. При продаже товара в кредит покупатель должен полностью оплатить товар после его передачи продавцом через определенный период времени в срок, установленный договором, а если такой срок договором не предусмотрен, то срок определяется по правилам ст. 295 ГК. Оплата товара проданного в кредит может осуществляться с рассрочкой платежа - путем периодического внесения определенной части цены товара. Для договора, предусматривающего оплату товара в кредит с рассрочкой платежа, дополнительным существенным условием являются условия о цене товара, порядке, размере и сроках платежа (п.1 ст. 489 ГК).

В соответствии со п.5 ст. 458 ГК "если иное не предусмотрено договором, товар, проданный в кредит, до его полной оплаты находится в залоге у продавца". Но в соответствии со ст. 461 ГК стороны могут предусмотреть, что до полной оплаты товара покупателем, проданного в кредит, в том числе и с рассрочкой платежа, товар находится в собственности продавца. Покупатель не вправе, до перехода к нему права собственности, отчуждать или иным образом распоряжаться данным товаром.

Если товар не был оплачен покупателем в срок установленный договором, то покупатель вправе потребовать возврата товара и уплаты процентов, предусмотренных ст. 366 ГК, если иное не предусмотрено договором. Эти же последствия наступают, если договором предусмотрена предварительная оплата

В случае, если покупатель не принимает и не оплачивает товар, то продавец вправе по своему выбору потребовать либо оплаты товара продавцом, либо отказаться от исполнения договора. В этом случае важным является непринятие товара покупателем. П. 5 ст. 456 ГК устанавливается новое правило, в соответствии с которым, не отказываясь от исполнения договора, продавец вправе до полной оплаты уже переданных покупателю товаров приостановить исполнение договора. О приостановлении передачи товаров продавец должен сообщить покупателю.

Если не осуществляется оплата товара, проданного в кредит, продавец вправе потребовать оплаты товара или возврата неоплаченного товара. В случае если оплата не вносится в установленный договором срок, то на просроченную сумму могут начисляться проценты в соответствии со ст. 366 ГК. Данные последствия применяются и для купли-продажи в кредит с рассрочкой платежа, но есть одно дополнение, предусмотренное п.2 ст. 489 ГК. При не внесении покупателем в установленный договором срок очередного платежа, продавец вправе требовать ему возврата товара, однако это правило не применяется, если сумма платежей, полученная от покупателя, превышает половину цены товара.

3) Еще одной не менее важной обязанностью покупателя является своевременное уведомление продавца о недостатках, которые имеют место в товаре. Так, в соответствии со ст. 453 ГК, при нарушении условий договора купли-продажи в отношении качества, количества, ассортимента, комплектности, тары и упаковки (дан исчерпывающий перечень нарушений), покупатель должен уведомить продавца о данных нарушениях в срок установленный законодательством, договором или в течении разумного срока.

В случае не уведомления продавца о нарушении условий договора о качестве, количестве и т.д., покупатель не вправе требовать от продавца устранения этих нарушений, если продавец докажет, что несвоевременное его уведомление повлекло несоизмеримые расходы по сравнению с теми, которые он бы понести, если бы был своевременно уведомлен об этом (п. 2 ст. 453 ГК).

4) И, наконец, еще одна обязанность покупателя или продавца может быть предусмотрена в договоре – это страхование товара (ст.460 ГК).

В случае, когда сторона, обязанная страховать товар не осуществляет страхование в соответствии с условиями договора, другая сторона вправе застраховать товар и потребовать возмещения расходов либо отказаться от договора.

### Договор розничной купли-продажи. Понятие и элементы договора 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 (ст. 462 ГК).

Договор розничной купли продажи является **консенсуальным, двухсторонним, возмездным, публичным** договором и, как правило, выступает в качестве **договора присоединения**.

Сторонами по договору розничной купли-продажи является продавец и покупатель. В качестве продавца по договору розничной купли-продажи могут выступать либо юридические лица, либо индивидуальные предприниматели. Кроме того, розничная торговля и торговля некоторыми видами товаров, в соответствии с Постановлением Кабинета Министров Республики Беларусь от 21.08.1995г. N 456 «О Перечне видов деятельности, на осуществление которых требуется специальное разрешение (лицензия), и органов, выдающих эти разрешения (лицензии)»[[7]](#footnote-7)1, осуществляется при наличии соответствующих лицензий на право осуществление данных видов деятельности. Покупателем по договору выступают граждане (потребители).

Особый характер розничной купли-продажи абсолютно исключает возможность участия в этой сделке государства, так как оно не является не предпринимателем, ни потребителем

**Предметом договора розничной купли – продажи** может быть товар, предназначенный для личного, семейного, домашнего и иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью и не изъятые из оборота. Таким образом, предмет договора розничной купли-продажи уже, чем предмет купли-продажи вообще.

Отмеченные особенности субъектного состава и предмета договора позволяют отграничить договор розничной купли-продажи от других видов купли продажи.

Цена договора розничной купли-продажи, как следует из п. 2, ст. 464 Гражданского кодекса является существенным условием договора.

Покупатель обязан оплатить товар по цене, объявленной продавцом в момент заключения договора розничной купли-продажи, если иное не предусмотрено законодательством и не вытекает из существа обязательства. Отсюда можно сделать вывод о том, что покупатель по договору розничной купли-продажи не может непосредственно участвовать в определении цены товара.

Правила о форме и порядке заключения договора розничной купли-продажи обладает рядом особенностей.

Договор розничной купли-продажи считается заключенным в надлежащей форме с момента выдачи продавцом покупателю кассового или товарного чека либо иного документа, подтверждающего оплату товара. Отсутствие у покупателя указанных документов не лишает его возможности ссылаться на свидетельские показания в подтверждение факта заключения договора и его условий.

Однако ряд авторов считают такую формулировку формы договора розничной купли-продажи не совсем удачной и предлагают подчинить ее общим правилам о форме сделок (ст. 159-163 ГК)[[8]](#footnote-8).

### Содержание договора розничной купли-продажи

Содержание договора розничной купли-продажи перекликается с общими положениями Гражданского кодекса, регулирующими куплю-продажу. Поэтому, в целях избежания повторения, нами будут рассмотрены особенности правового регулирования прав и обязанностей сторон по договору розничной купли-продажи.

Основная обязанность продавца состоит в передаче товара покупателю. Несомненно, передаваемый товар должен быть надлежащего качества.

Особенностью договора розничной купли-продажи является право покупателя обменять качественный непродовольственный товар на аналогичный товар другого размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектности в течении **четырнадцати дней** с момента передачи ему непродовольственного товара, если более длительные сроки не объявлены продавцом.

Если обменивается товар надлежащего качества на аналогичный товар дороже, то покупатель доплачивает разницу в ценах продавцу, а если дешевле, то продавец возвращает эту разницу покупателю. При этом цена на обмениваемый товар определяется исходя из цен, уплаченных покупателем при заключении договора.

Если в момент предъявления требования у продавца нет необходимого для обмена товара, то покупатель может вернуть приобретенный товар и получить уплаченную за него цену.

Однако, Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 9.02.1994г. №68[[9]](#footnote-9) установлен перечень доброкачественных непродовольственных товаров не подлежащих обмену (например, чулочно-носочные изделия, обои и изделия из них, игрушки, лакокрасочные материалы и т.д.). Этот перечень является исчерпывающим и не может быть изменен продавцом.

Особенности ответственности продавца при продаже покупателю некачественного товара состоят в следующем.

Покупатель по договору розничной купли-продажи может предъявить требования по поводу приобретенного некачественного товара в течении **двенадцати месяцев** с момента перехода к нему права собственности на товар, если более длительные сроки не установлены законодательными актами или договором, а в случаях, когда но товар установлены гарантийные сроки или сроки годности, - в течении этих сроков.

Подробно права покупателя при продаже ему товара ненадлежащего качества регламентированы ст. 473 ГК и Законом Республики Беларусь «О защите прав потребителей». Следует отметить, что законодательство о розничной купле-продаже устанавливает значительно более неблагоприятные для продавца последствия при нарушении им условий о качестве товара.

В случае замены товара, уменьшения его покупной цены либо возврата продавцу возникает необходимость производства расчетов между продавцом и покупателем. Такие расчеты могут быть осложнены в результате изменения (увеличения или уменьшения) стоимости аналогичных товаров к моменту производства расчета.

При замене некачественного товара на такой же товар надлежащего качества, при повышении цен покупатель не должен уплачивать продавцу разницу в цене, и продавец не должен выплачивать покупателю разницу в цене, если цена на этот товар понизилась.

При замене некачественного товара на аналогичный товар надлежащего качества, но другой марки, модели и т.п., разница в ценах на такие товары подлежит возмещению. Цены на эти товары, определяются на момент добровольного удовлетворения требования продавцом требования покупателя, а если оно добровольно продавцом удовлетворено не было – на момент вынесения судом решения о замене. Разница в ценах доплачивается продавцу покупателем, если цена товара другой марки модели и т.п. больше цены заменяемого товара и возвращается продавцом покупателю, если цена на товар другой марки, модели и т.п. ниже.

При соразмерном уменьшении покупной цены расчет производится исходя из цены товара, существующей в момент предъявления требования об уценке, а если оно добровольно удовлетворено не было, - на момент вынесения судом решения о соразмерном уменьшении покупной цены.

В случае, когда покупатель возвращает товар ненадлежащего качества, ему возвращается уплаченная за товар денежная сумма исходя из цены на товар, существующей на момент удовлетворения требования продавцом, а если оно добровольно удовлетворено не было, - на момент вынесения судом решения. По этому покупателю как при повышении цены на товар, так и при ее снижении продавец должен выплатить разницу в цене.

Основная обязанность покупателя принять и оплатить товар.

Исполнение договора розничной купли-продажи осуществляется, как правило, одновременно с его заключением. Однако в соответствии со ст. 466 ГК сторонами может быть заключен договор с условием о принятии покупателем товара в определенный договором срок, в течение которого этот товар не может быть продан другому покупателю.

Если иное не предусмотрено договором, неявка покупателя или не совершение иных необходимых действий для принятия товара в определенный договором срок может рассматриваться продавцом в качестве отказа покупателя от исполнения договора.

Поскольку момент заключения и оплаты товара чаще всего совпадает, поэтому обязанность оплатить товар имеет значение лишь для тех договоров, в которых момент заключения и исполнения договора не совпадает. Таковыми являются договор розничной купли-продажи с условием предоплаты, оплаты товара в кредит (в том числе в рассрочку).

Особенности ответственности покупателя состоят в следующем:

* если покупатель не вносит сумму предварительной оплаты, то считается, что он отказывается от исполнения договора;
* при продаже товаров в кредит, в том числе с рассрочкой платежа на сумму (очередной платеж) проценты не начисляются.

### Разновидности договора розничной купли продажи

ГК выделяет следующие виды договора розничной купли-продажи: продажу товаров по образцам, продажу товаров с использованием автоматов, продажу товара с условием его доставки. Однако перечисленные в ГК разновидности договора розничной купли-продажи не исчерпывают всех существующих (например, разносная торговля, продажа товаров по заказам).

**Продажа товаров по образцам.**

Согласно ст. 467 ГК “Продажа товаров по образцам” договор розничной купли-продажи может быть заключен на основании ознакомления покупателя с образцом товара (его описанием, каталогом товаров и т.п.), предложенным продавцом.

Особенности заключения договоров продажи товаров по образцам с участием покупателей-граждан определяются Правилами продажи товаров по образцам, утвержденными приказом Министерства торговли Республики Беларусь от 16 июня 1998 г. N 83[[10]](#footnote-10)1.

При продаже товаров по образцам покупателю-гражданину продавец обязан обеспечить по согласованию с покупателем услуги не только по доставке товара, но также по подключению, наладке и пуску в эксплуатацию технически сложных товаров, которые по техническим требованиям не могут быть пущены в эксплуатацию без участия соответствующих специалистов. Продавец может также предоставлять другие услуги при продаже товаров по образцам (по сборке, установке, подключению, наладке и сервисному обслуживанию товаров).

Перечень товаров, продаваемых по образцам, и оказываемых услуг определяется продавцом. Покупатель вправе отказаться от услуг, предлагаемых продавцом, при заключении договора.

При продаже товаров по образцам заключение договора производится в месте продажи товара, либо путем передачи покупателем сообщения о намерении приобрести товар посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что сообщение исходит от покупателя.

На выбранные покупателем по образцам товары продавец оформляет в двух экземплярах договор (квитанцию, счет).

Договор продажи товаров по образцам, заключаемый в месте его продажи, считается заключенным с момента выдачи продавцом покупателю кассового чека или иного документа, подтверждающего оплату товара. При отсутствии покупателя в месте продажи товара такой договор считается заключенным с момента получения продавцом сообщения о намерении покупателя приобрести товар на условиях, предложенных продавцом.

Передача покупателю товара, приобретенного по образцу, производится в месте продажи непосредственно после оплаты, а также путем пересылки его почтовыми отправлениями, путем перевозки транспортными средствами с доставкой товара по адресу, указанному покупателем в договоре.

Продавец обязан передать товар покупателю в порядке и в сроки, установленные в договоре. Доставка товара транспортом в пределах населенного пункта, где он продан, должна быть осуществлена в сроки, определяемые соглашением сторон, но не позднее трех календарных дней с момента оформления и оплаты покупки. В иных случаях сроки доставки товара покупателю устанавливаются договором.

Покупатель до передачи ему товара вправе отказаться от исполнения договора при условии возмещения продавцу лишь необходимых расходов, понесенных в связи с совершением действий по выполнению договора.

В случае, если доставка товара произведена в установленные договором сроки, но товар не был передан покупателю по его вине, повторная доставка производится в новые сроки, согласованные с продавцом после повторной оплаты покупателем стоимости услуги по доставке товара.

При наличии в работах (услугах) существенных отступлений от условий договора или иных существенных недостатков покупатель вправе требовать расторжения договора и возмещения убытков.

**Договор розничной купли-продажи с условием доставки товара покупателю**

В случае, когдадоговор розничной купли-продажи заключен с условием доставки товара покупателю, продавец обязан в установленный договором срок доставить товар в место, указанное покупателем, а если место доставки товара покупателем не указано, - в место жительства гражданина или место нахождения юридического лица, являющегося покупателем (пункт 1 ст. 469 ГК).

Договор розничной купли-продажи считается исполненным с момента вручения товара покупателю, а при его отсутствии – любому лицу, предъявившему квитанцию или иной документ, свидетельствующий о заключении договора или об оформлении доставки товара, если иное не предусмотрено законодательством или договором либо не вытекает из существа обязательства (пункт 2 ст. 469 ГК).

В случаях, когда договором розничной купли-продажи не определено время доставки товара для вручения его покупателю, товар должен быть доставлен в разумный срок после получения требования покупателя (пункт 3 ст. 469 ГК).

**Продажа товаров с использованием автоматов**

Розничная торговля может осуществляться и с использованием технических средств (автоматов).

Согласно статье 468 ГК в случаях, когда продажа товаров производится с использованием автоматов, владелец автоматов обязан довести до покупателей информацию о продавце товаров путем помещения ее на автомате или предоставления покупателям иным способом сведений о наименовании (фирменном наименовании) продавца, месте его нахождения, режиме работы, а также о действиях, которые необходимо совершить покупателю для получения товара.

Договор розничной купли-продажи с использованием автоматов считается заключенным с момента совершения покупателем действий, необходимых для получения товара. Если покупателю не предоставляется оплаченный товар, продавец обязан по требованию покупателя незамедлительно предоставить покупателю товар или возвратить уплаченную им сумму.

Изложенные правила применяются и в случаях, когда автомат используется для размена денег, приобретения знаков оплаты или обмена валюты, если иное не вытекает из существа обязательства.

### 

### Договор продажи недвижимости. Понятие и элементы договора 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 (п. 1ст. 520 ГК).

Договор купли продажи недвижимости является **консенсуальным, двухсторонним, возмездным договором.**

Сторонами по договору продажи недвижимости являются продавец и покупатель. На стороне продавца и покупателя могут выступать любые субъекты гражданского права.

Предметом рассматриваемого договора является недвижимое имущество. В соответствии с п. 1 ст. 130 ГК к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам также приравниваются предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

В договоре должны содержаться данные позволяющие определить, недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю, в том числе данные позволяющие определить расположение недвижимости на местности либо в составе другого недвижимого имущества.

Таким образом, предмет договора продажи недвижимости является существенным условием договора, и при отсутствии в договоре выше указанных данных считается, что договор не заключен.

Цена, так же, как и предмет договора продажи недвижимости является существенным условием договора. Следует отметить, что цена передаваемого имущества, находящегося на земельном участке включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

Договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность (ст. 521 ГК).

Кроме того, по договору купли-продажи недвижимого имущества должен быть зарегистрирован переход права собственности к покупателю (п. 1 ст. 522 ГК).

От понятия «регистрация перехода права собственности» следует отличать понятие «регистрация договора».

Если договор требует государственной регистрации, то считается заключенным с момента такой регистрации, т.е. до момента регистрации между участниками договора никаких прав и обязанностей не возникло.

Если договор требует регистрации перехода права собственности по договору, то такой договор считается заключенным с момента подписания договора (т.е. с момента достижения соглашения по всем существенным условиям договора), а право собственности у приобретателя возникнет с момента регистрации перехода права собственности. Из этого вытекает, что до момента регистрации перехода права собственности, даже получив объект договора во владение и (или) пользование, покупатель не вправе им распоряжаться (продавать, сдавать в аренду, отдавать в залог и т.п.).

Необходимым документом, прилагаемым к договору продажи недвижимости, является передаточный акт. Обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным, именно, после подписания сторонами соответствующего документа.

### 

### Особенности ответственности продавца за нарушение условий о качестве недвижимого имущества

Ст. 528 ГК, определяющая ответственность продавца в случае продажи недвижимости ненадлежащего качества отсылает к общим положениям договора купли-продажи (ст. 445 ГК).

В соответствии со ст. 445 ГК, необходимо различать существенное нарушение качества недвижимого имущества и несущественное нарушение условий качества. В частности к существенным нарушениям требований к качеству передаваемых жилых и нежилых помещений следует отнести затемненность, отсутствие достаточного обогрева помещения, излишнюю влажность и др.

В зависимости от вида нарушения покупателю предоставлены разные права. Но, в любом случае покупатель не вправе требовать замены недвижимого имущества, так как последнее является индивидуально-определенным.

Причем, недостатки в приобретенном недвижимом имуществе должны быть выявлены в течении разумного срока. Как правило, он не должен быть менее двух лет. Законом или договором могут быть предусмотрены более длительные сроки для выявления недостатков.

### Особенности продажи жилых помещений

Договор продажи жилых помещений отличается от иных договоров продажи недвижимости прежде всего тем, что жилое помещение, независимо от того, в чьей собственности оно находится может быть использовано только по целевому назначению – для проживания граждан.

**Предметом рассматриваемого договор** является жилое помещение. Постановлением СМ Республики Беларусь от 31.08.1993г. №589 «Об иностранных инвестициях на территории Республики Беларусь установлении порядка купли-продажи квартир (домов)»[[11]](#footnote-11)1 определяется перечень жилых помещений не подлежащих продаже.

**Существенными условиями договора** продажи жилого помещения являются: предмет, цена. Кроме того, существенным условием договора продажи жилого помещения, в котором проживают лица, сохраняющие в соответствии с законодательством право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, допускается только с согласия органа опеки и попечительства.

При отчуждении жилого помещения требуется также согласие всех совершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения, проживающего совместно с ним и имеющих право пользования жилым помещением.

Субъектами договора купли-продажи жилого помещения являются граждане Беларуси, в том числе и постоянно проживающие за ее пределами. Иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие на территории Беларуси и имеющие законный источник существования, пользуются наравне с гражданами нашей страны правом купли-продажи квартир (домов) в Беларуси. Иностранцы и лица без гражданства, не проживающие на территории страны, вправе приобретать жилые помещения в соответствии с международными договорами и установленной процедурой реализации международных договоров. Что касается юридических лиц, то они имеют право на приобретение квартиры, если они зарегистрированы на территории Республики Беларусь.

Следует отметить, что ранее действовавшее положение значительно ограничивало права граждан в приобретении жилых помещений. Так, в частности квартиры могли продаваться гражданам, постоянно проживающим в данном населенном пункте. Благодаря Заключению Конституционного суда Республики Беларусь от 27.06.1996г. №3-39/96[[12]](#footnote-12)1, были устранены нарушения прав граждан. Вместе с тем, по мнению Конституционного Суда, законом могут быть определены особенности купли-продажи жилых помещений в городе Минске, поскольку он, как столица, согласно Конституции, имеет особый статус.

Еще одной отличительной особенностью договора продажи жилого помещения является необходимость его регистрации. Только с момента государственной регистрации договор считается заключенным (п. 2, ст. 529 ГК). Однако, в соответствии со ст. 1147 ГК, до вступления в силу акта законодательства о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, договора купли-продажи жилых помещений подлежат нотариальному удостоверению.

1. Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 1998. №19. Ст. 216; 1999. №22. Ст. 407. [↑](#footnote-ref-1)
2. Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2000, № 26, 1/1075. [↑](#footnote-ref-2)
3. 1 Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 1999, № 37, 2/30. [↑](#footnote-ref-3)
4. 2 Собрание декретов, указов Президента и постановлений Правительства Республики Беларусь, 1999, № 5, ст. 132; № 20, ст. 568. [↑](#footnote-ref-4)
5. 3 Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 1999, № 39, 8/316. [↑](#footnote-ref-5)
6. 1 Ведомости Верховного Совета Республики Беларусь. 1993. №35. Ст. 447. [↑](#footnote-ref-6)
7. 1 Собрание указов Президента и постановлений Кабинета Министров Республики Беларусь. 1995. N 24. Ст. 591; 1996. №1. Ст. 26; 1996. №5. Ст.120; 1996. №5. Ст.127; 1996. №7. Ст. 182; 1996. №7. Ст. 198; 1996. №20. Ст. 495; 1996. №23. Ст. 575; Собрание декретов, указов Президента и постановлений Правительства Республики Беларусь1997. №3. Ст. 121; 1997. №6. Ст. 229; 1997. №8. Ст. 284; 1997. №8. Ст. 296; 1997. №9. Ст. 318; 1997. №13. Ст. 482; 1997. №20. Ст. 710; 1997. №22-23. Ст. 800; 1997. №22-23. Ст. 803; и т.д. [↑](#footnote-ref-7)
8. Гражданское право. Учебник. Часть 2 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: «ПРОСПЕКТ», 1997. Стр. 46-47. [↑](#footnote-ref-8)
9. Собрание постановлений Правительства Республики Беларусь. 1994. №5. Ст. 58. [↑](#footnote-ref-9)
10. 1 Бюллетень нормативно-правовой информации, 1998, № 15. [↑](#footnote-ref-10)
11. 1 Собрание постановлений Правительства Республики Беларусь. 1993. №25. Ст. 486; Собрание декретов, указов Президента и постановлений Правительства Республики Беларусь. 1997 г. № 36. Ст.1123; 1998г., N 4, Ст. 92; 1999. №21. Ст. 616; Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2000. №88. 5/4044. [↑](#footnote-ref-11)
12. 1 Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 1997. N 11. Ст..229. [↑](#footnote-ref-12)