**Гражданское право** – отрасль права, регулирующая имущественные, а также личные неимущественные общественные отношения на основе принципов равенства, неприкосновенности всех форм собственности и свободы заключения договоров их участниками; гражданское право является ядром частного права.

**Гражданин** – человек, пользующийся определёнными правами по праву рождения на определённой территории. Гражданами становятся в процессе натурализации. В высоком смысле гражданин – это человек, исходящий в своих поступках из общего блага.

# История развития гражданского права

С развитием товарно-денежных отношений связано появление и развитие гражданского права как самостоятельной отрасли права. Такие отношения впервые получили широкое развитие в Древнем Риме, где гражданское право сформировалось на основе обычного права и судебной практики магистратов, разрешавших имущественные споры, а в дальнейшем и на основе принимаемых в законодательном порядке правовых положений, сформулированных римскими юристами. В то время гражданское право представляло собой разветвленную систему правовых институтов, регулировавших товарные отношения (куплю-продажу, имущественный наем, подряд, заем и др.). Римское право было наиболее развитой формой права в античное время и именно в нем впервые были сформулированы основные положения современного гражданского права. С падением Римской империи и воцарением на её территории варварских племен применение римского права прекратилось.

# Современное состояние

В современный период в ходе развития реформ в РФ гражданское право – одна из основных отраслей права. В ходе реформ Россия постепенно перешла на нормы гражданского права, принятые в развитых странах. Действующий Гражданский кодекс РФ принимался Государственной Думой по частям: в 1994 (часть первая), 1995 (часть вторая) и 2001 (часть третья). Приняты и иные законы, предусмотренные ГК и содержащие нормы гражданского права (законы об акционерных обществах, обществах с ограниченной ответственностью, о банкротстве, об авторском праве, патентный закон и др.). По большей части формирование современного гражданского права в России завершено.

# Понятие и значение договора. Виды договоров

Договор – это соглашение двух или нескольких лиц, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских правоотношений. Он возникает всегда в результате выражения воли двумя или несколькими лицами. Волеизъявление указанных лиц должно быть взаимно согласованным. Договором является не любое соглашение лиц, а только такое, которое имеет целью вызвать юридические последствия, а именно, возникновение, регулирование, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Договор – это юридический акт, порождающий, изменяющий или прекращающий гражданские права и обязанности. Но в отличие от других юридических фактов (например, событий, причинения вреда и т.д.), которые влекут только установление, изменение или прекращение гражданских правоотношений, договор, кроме того, непосредственно и регулирует в соответствии с законом поведение сторон, определяет их права и обязанности.

Договор – разновидность сделки, одно из наиболее распространенных оснований возникновения обязательств. Сделка – более широкое понятие, чем договор. Любой договор – всегда сделка. Однако не всякая сделка – договор. Только двухсторонняя или многосторонняя сделка, в которой происходит взаимное согласование волеизъявления двух или более лиц, будет договором.

Нужно разграничивать понятие договора и обязательства. Договор – это юридический факт, основание возникновения обязательств. Обязательство – это гражданское правоотношение, основанием которого может быть не только договор, но и односторонние сделки, неправомерные действия, планово-административные акты и др.

Договор имеет большое значение в жизни общества и применяется в отношениях между всеми участниками гражданских правоотношений. Он используется, в основном, для регулирования имущественных отношений. Вместе с тем договор может регламентировать и неимущественные права, и обязанности сторон.

Классификация договоров проводится по различным признакам, которые, как правило, закреплены в законе.

В зависимости от характера распределения прав и обязанностей между сторонами договоры делятся на односторонние и двусторонние или взаимные. Это различие совпадает с делением обязательств.

Не следует смешивать классификацию договоров с аналогичной классификацией сделок. Сделки подразделяются на односторонние и двусторонние в зависимости от числа волеизъявлений, необходимых для ее возникновения, а договоры – по характеру распределения прав и обязанностей. Любой договор – двусторонняя сделка, поскольку для ее возникновения требуется согласованное волеизъявление двух или нескольких лиц. Односторонний же договор отличается от односторонней сделки тем, что для ее возникновения достаточно волеизъявления одной стороны, одного лица, а для одностороннего договора необходимо согласование воли не менее чем двумя лицами.

Односторонний договор исполняется только должником, т.е. одной стороной.

По характеру возникающих правоотношений различают договоры возмездные и безвозмездные.

По тому, в чьих интересах заключается договор, различают договоры в интересах его сторон и в пользу третьего лица. По первому виду договоров, а их подавляющее большинство, права и обязанности возникают только у сторон, заключивших его, независимо от того, кто будет принимать его исполнение – сторона по договору или, по ее указанию, другое лицо. По договору в пользу третьего лица исполнения его может требовать как лицо заключившее договор, так и третье лицо, в пользу которого обусловлено исполнение, если иное не предусмотрено законом, договором и не вытекает из существа обязательства. Следовательно, по этому договору право требовать его исполнения, кроме самой стороны, предоставляется также лицу, не принимавшему участия в его заключении.

В зависимости от того, на что направлены договоры, различают договоры:

– о безвозвратной передаче имущества в собственность или оперативное управление (купля-продажа, дарение, поставка, контрактация, снабжение анергией и газом, заем);

– о передаче имущества во временное пользование (имущественный заем, наем жилого помещения, безвозмездное пользование имуществом);

– о выполнении работ (подряд, подряд на капитальное строительство, научно-исследовательские, конструкторские, технологические, проектно-изыскательские работы, перевозка);

– об оказании услуг (страхование, расчетно-кредитные отношения, экспедиция, поручение, комиссия, хранение, охрана);

– о достижении общей хозяйственной цели (совместная деятельность);

– авторские договоры (о передаче произведения для использования, лицензионный договор, договор о выдаче лицензии или об уступке патента, права на промышленный образец, пользования товарным знаком).

Классификация договоров проводится и по иным критериям.

**Содержание, форма и заключение договора**

Условия, на которых достигнуто соглашение сторон, составляют содержание договора. По своему юридическому значению все условия делятся на существенные, обычные и случайные.

Существенными признаются условия, которые необходимы и достаточны для заключения договора. Для того чтобы договор считался заключенным, необходимо согласовать все его существенные условия. Договор не будет заключен до тех пор, пока не будет согласовано хотя бы одно из его существенных условий. Круг существенных условий зависит от особенностей конкретного договора.

Существенными являются условия:

– о предмете договора;

– которые названы в законе или иных правовых актах как существенные;

– которые необходимы для договоров данного вида. Необходимыми, а стало быть и существенными, для конкретного договора считаются те условия, которые выражают его природу и без которых он не может существовать как данный вид договора;

– относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Это означает, что по желанию одной из сторон в договоре существенным становится и такое условие, которое не признано таковым законом или иным правовым актом и которое не выражает природу этого договора.

В отличие от существенных, обычные условия не нуждаются в согласовании сторон. Обычные условия предусмотрены в соответствующих нормативных актах и автоматически вступают в действие в момент заключения договора. Это не означает, что обычные условия действуют вопреки воле сторон в договоре. Как и другие условия договора, обычные условия основываются на соглашении сторон. Только в данном случае соглашение сторон подчинить договор обычным условиям, содержащимся в нормативных актах, выражается в самом факте заключения договора данного вида. Предполагается, что если стороны достигли соглашения заключить данный договор, то тем самым они согласились и с теми условиями, которые содержатся в законодательстве об этом договоре.

К числу обычных условий следует относить и примерные условия, разработанные для договоров соответствующего вида и опубликованные в печати, если в договоре имеется отсылка к этим примерным условиям. Если такой отсылки не содержится в договоре, такие примерные условия применяются к отношениям сторон в качестве обычаев делового оборота, если они отвечают требованиям, предъявляемым гражданским законодательством к обычаям делового оборота. Примерные условия могут быть изложены в форме примерного договора или иного документа, содержащего эти условия.

Случайными называются такие условия, которые изменяют либо дополняют обычные условия. Они включаются в текст договора по усмотрению сторон. Их отсутствие, так же как и отсутствие обычных условий, не влияет на действительность договора. Однако в отличие от обычных они приобретают юридическую силу лишь в случае включения их в текст договора. В отличие от существенных, отсутствие случайного условия лишь в том случае влечет за собой признание данного договора незаключенным, если заинтересованная сторона докажет, что она требовала согласования данного условия. В противном случае договор считается заключенным и без случайного условия.

Иногда в содержание договора включают права и обязанности сторон. Между тем права и обязанности сторон составляют содержание обязательственного правоотношения, основанного на договоре, а не самого договора как юридического факта, породившего это обязательственное правоотношение.

Для заключения договора необходимо согласовать все его существенные условия в требуемой в подлежащих случаях форме. Поскольку договор является одним из видов сделок, к его форме применяются общие правила о форме сделок. Договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма. Если стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключенным после придания ему установленной формы, хотя бы законом для договоров данного вида такая форма не требовалась. Для заключения реального договора требуется не только облеченное в требуемую форму соглашение сторон, но и передача соответствующего имущества.

Если согласно законодательству или соглашению сторон договор должен быть заключен в письменной форме, он может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Заключение договора проходит две стадии. Первая стадия именуется офертой, а вторая – акцептом. В соответствии с этим сторона, делающая предложение заключить договор, именуется оферентом, а сторона, принимающая предложение, – акцептантом. Договор считается заключенным, когда оферент получит акцепт от акцептанта.

Предложение, признаваемое офертой:

– должно быть достаточно определенным и выражать явное намерение лица заключить договор;

– должно содержать все существенные условия договора;

– должно быть обращено к одному или нескольким конкретным лицам.

Большое значение имеет также вопрос о начале и окончании действия договора. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Вместе с тем стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора. Это могут быть фактические отношения, сложившиеся между сторонами.

По общему правилу, истечение срока договора только тогда прекращает его действие, когда стороны надлежащим образом исполнили все лежащие на них обязанности. Если же не исполнена надлежащим образом хотя бы одна обязанность, вытекающая из договора, то последний не прекращает свое действие и по истечении срока, на который был заключен договор. В таких случаях договор продолжает действовать до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства.

# Общие положения о купле-продаже

Договор купли-продажи – это соглашение, по которой 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).

Выделяют отдельные виды договора купли-продажи (розничная купля–продажа, поставка товаров, поставка товаров для государственных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия). Общие положения применяются, если иное не предусмотрено правилами к конкретным видам договоров.

Товаром по договору купли-продажи могут быть любые вещи с соблюдением правил о вещах, ограниченных в обороте и изъятых их оборота. Договор может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара.

Условие договора купли-продажи о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара.

Продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи. Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, продавец обязан одновременно с передачей вещи передать покупателю ее принадлежности, а также относящиеся к ней документы (технический паспорт, сертификат качества, инструкцию по эксплуатации и т.п.), предусмотренные законом, иными правовыми актами или договором.

Срок исполнения продавцом обязанности передать товар покупателю определяется договором купли-продажи, а если договор не позволяет определить этот срок, то в разумный срок.

Договор купли-продажи признается заключенным с условием его исполнения к строго определенному сроку, если из договора ясно вытекает, что при нарушении срока его исполнения покупатель утрачивает интерес к договору.

Продавец вправе исполнять такой договор до наступления или после истечения определенного в нем срока только с согласия покупателя.

Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, обязанность продавца передать товар покупателю считается исполненной в момент:

– вручения товара покупателю или указанному им лицу, если договором предусмотрена обязанность продавца по доставке товара;

– предоставления товара в распоряжение покупателя, если товар должен быть передан покупателю или указанному им лицу в месте нахождения товара. Товар считается предоставленным в распоряжение покупателя, когда к сроку, предусмотренному договором, товар готов к передаче в надлежащем месте, и покупатель в соответствии с условиями договора осведомлен о готовности товара к передаче. Товар не признается готовым к передаче, если он не идентифицирован для целей договора путем маркировки или иным образом.

В случаях, когда из договора купли-продажи не вытекает обязанность продавца по доставке товара или передаче товара в месте его нахождения покупателю, обязанность продавца передать товар покупателю считается исполненной в момент сдачи товара перевозчику или организации связи для доставки покупателю, если договором не предусмотрено иное.

Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит на покупателя с момента, когда в соответствии с законом или договором продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара покупателю.

Количество товара, подлежащего передаче покупателю, предусматривается договором купли-продажи в соответствующих единицах измерения или в денежном выражении. Условие о количестве товара может быть согласовано путем установления в договоре порядка его определения.

Если договор купли-продажи не позволяет определить количество подлежащего передаче товара, договор не считается заключенным.

Права и обязанности сторон:

1. Продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар.

2. Если третье лицо по основанию, возникшему до исполнения договора купли-продажи, предъявит к покупателю иск об изъятии товара, покупатель обязан привлечь продавца к участию в деле, а продавец обязан вступить в это дело на стороне покупателя. Непривлечение покупателем продавца к участию в деле освобождает продавца от ответственности перед покупателем, если продавец докажет, что, приняв участие в деле, он мог бы предотвратить изъятие проданного товара у покупателя. Продавец, привлеченный покупателем к участию в деле, но не принявший в нем участия, лишается права доказывать неправильность ведения дела покупателем.

3. Если по договору купли-продажи передаче подлежат товары в определенном соотношении по видам, моделям, размерам, цветам или иным признакам (ассортимент), продавец обязан передать покупателю товары в ассортименте, согласованном сторонами. Если ассортимент в договоре купли-продажи не определен и в договоре не установлен порядок его определения, но из существа обязательства вытекает, что товары должны быть переданы покупателю в ассортименте. Продавец вправе передать покупателю товары в ассортименте исходя из потребностей покупателя, которые были известны продавцу на момент заключения договора, или отказаться от исполнения договора.

4. Продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется. Если 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 товара по образцу и (или) по описанию продавец обязан передать покупателю товар, который соответствует образцу и (или) описанию. Если законом или в установленном им порядке предусмотрены обязательные требования к качеству продаваемого товара, то продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязан передать покупателю товар, соответствующий этим обязательным требованиям. По соглашению между продавцом и покупателем может быть передан товар, соответствующий повышенным требованиям к качеству по сравнению с обязательными требованиями, предусмотренными законом или в установленном им порядке. Проверка качества товара может быть предусмотрена законом, иными правовыми актами, обязательными требованиями государственных стандартов или договором купли-продажи. Порядок проверки качества товара устанавливается законом, иными правовыми актами, обязательными требованиями государственных стандартов или договором. В случаях, когда порядок проверки установлен законом, иными правовыми актами, обязательными требованиями государственных стандартов, порядок проверки качества товаров, определяемый договором, должен соответствовать этим требованиям. Если порядок проверки качества товара не установлен, то проверка качества товара производится в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно применяемыми условиями проверки товара, подлежащего передаче по договору купли-продажи. Если законом, иными правовыми актами, обязательными требованиями государственных стандартов или договором купли-продажи предусмотрена обязанность продавца проверить качество товара, передаваемого покупателю (испытание, анализ, осмотр и т.п.), продавец должен предоставить покупателю доказательства осуществления проверки качества товара. Порядок, а также иные условия проверки качества товара, производимой как продавцом, так и покупателем, должны быть одними и теми же.

5. В случае, когда договором купли-продажи предусмотрено предоставление продавцом гарантии качества товара, продавец обязан передать покупателю товар, который должен соответствовать требованиям качества в течение определенного времени, установленного договором (гарантийного срока). Гарантия качества товара распространяется и на все составляющие его части (комплектующие изделия), если иное не предусмотрено договором купли-продажи. 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 договором установлен гарантийный срок, по обстоятельствам, зависящим от продавца, гарантийный срок не течет до устранения соответствующих обстоятельств продавцом.

6. Законом или в установленном им порядке может быть предусмотрена обязанность определять срок, по истечении которого товар считается непригодным для использования по назначению (срок годности). Товар, на который установлен срок годности, продавец обязан передать покупателю с таким расчетом, чтобы он мог быть использован по назначению до истечения срока годности, если иное не предусмотрено договором.

7. Если договором купли-продажи предусмотрена обязанность продавца передать покупателю определенный набор товаров в комплекте (комплект товаров), обязательство считается исполненным с момента передачи всех товаров, включенных в комплект. Если иное не предусмотрено договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства, продавец обязан передать покупателю все товары, входящие в комплект, одновременно.

8. Продавец обязан передать покупателю товар, соответствующий условиям договора купли-продажи о комплектности. В случае, когда договором купли-продажи не определена комплектность товара, продавец обязан передать покупателю товар, комплектность которого определяется обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

9. Если иное не предусмотрено договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства, продавец обязан передать покупателю товар в таре и (или) упаковке, за исключением товара, который по своему характеру не требует затаривания и (или) упаковки. Если договором купли-продажи не определены требования к таре и упаковке, то товар должен быть затарен и (или) упакован обычным для такого товара способом, а при отсутствии такового способом, обеспечивающим сохранность товаров такого рода при обычных условиях хранения и транспортирования. Если в установленном законом порядке предусмотрены обязательные требования к таре и (или) упаковке, то продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязан передать покупателю товар в таре и (или) упаковке, соответствующих этим обязательным требованиям.

10. Покупатель обязан принять переданный ему товар, за исключением случаев, когда он вправе потребовать замены товара или отказаться от исполнения договора купли-продажи. Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи, покупатель обязан совершить действия, которые в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями необходимы с его стороны для обеспечения передачи и получения соответствующего товара.

11. Покупатель обязан оплатить товар по цене, предусмотренной договором купли-продажи, либо, если она договором не предусмотрена и не может быть определена исходя из его условий, по установленной цене, а также совершить за свой счет действия, которые в соответствии с законом, иными правовыми актами, договором или обычно предъявляемыми требованиями необходимы для осуществления платежа. Когда цена установлена в зависимости от веса товара, она определяется по весу нетто, если иное не предусмотрено договором купли-продажи.

12. Если договор купли-продажи предусматривает, что цена товара подлежит изменению в зависимости от показателей, обусловливающих цену товара (себестоимость, затраты и т.п.), но при этом не определен способ пересмотра цены, цена определяется исходя из соотношения этих показателей на момент заключения договора и на момент передачи товара. При просрочке продавцом исполнения обязанности передать товар цена определяется исходя из соотношения этих показателей на момент заключения договора и на момент передачи товара, предусмотренный договором.

Ответственность сторон:

1. При изъятии товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований. Соглашение сторон об освобождении продавца от ответственности в случае истребования приобретенного товара у покупателя третьими лицами или о ее ограничении недействительно.

2. Риск случайной гибели или случайного повреждения товара, проданного во время его нахождения в пути, переходит на покупателя с момента заключения договора купли-продажи, если иное не предусмотрено таким договором или обычаями делового оборота. 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 заключения договора продавец знал или должен был знать, что товар утрачен или поврежден, и не сообщил об этом покупателю.

3. Если продавец отказывается передать покупателю проданный товар, покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи.

4. Если продавец не передает или отказывается передать покупателю относящиеся к товару принадлежности или документы, которые он должен передать в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи, покупатель вправе назначить ему разумный срок для их передачи. В случае, когда принадлежности или документы, относящиеся к товару, не переданы продавцом в указанный срок, покупатель вправе отказаться от товара, если иное не предусмотрено договором.

5. Если продавец передал в нарушение договора купли-продажи покупателю меньшее количество товара, чем определено договором, покупатель вправе, если иное не предусмотрено договором, либо потребовать передать недостающее количество товара, либо отказаться от переданного товара и от его оплаты, а если товар оплачен, потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

6. При передаче продавцом предусмотренных договором купли-продажи товаров в ассортименте, не соответствующем договору, покупатель вправе отказаться от их принятия и оплаты, а если они оплачены, потребовать возврата уплаченной денежной суммы. При отказе от товаров, ассортимент которых не соответствует условию договора купли-продажи, или предъявлении требования о замене товаров, не соответствующих условию об ассортименте, покупатель вправе также отказаться от оплаты этих товаров, а если они оплачены, потребовать возврата уплаченной денежной суммы. Товары, не соответствующие условию договора купли-продажи об ассортименте, считаются принятыми, если покупатель в разумный срок после их получения не сообщит продавцу о своем отказе от товаров. Если покупатель не отказался от товаров, ассортимент которых не соответствует договору купли-продажи, он обязан их оплатить по цене, согласованной с продавцом. В случае, когда продавцом не приняты необходимые меры по согласованию цены в разумный срок, покупатель оплачивает товары по цене, которая в момент заключения договора при сравнимых обстоятельствах обычно взималась за аналогичные товары. Если продавец передал покупателю наряду с товарами, ассортимент которых соответствует договору купли–продажи, товары с нарушением условия об ассортименте, покупатель вправе по своему выбору:

– принять товары, соответствующие условию об ассортименте, и отказаться от остальных товаров;

– отказаться от всех переданных товаров;

– потребовать заменить товары, не соответствующие условию об ассортименте, товарами в ассортименте, предусмотренном договором;

– принять все переданные товары.

7. Если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца:

– соразмерного уменьшения покупной цены;

– безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок;

– возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору:

– отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы;

– потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.

8. Продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента. В отношении товара, на который продавцом предоставлена гарантия качества, продавец отвечает за недостатки товара, если не докажет, что недостатки товара возникли после его передачи покупателю вследствие нарушения покупателем правил пользования товаром или его хранения, либо действий третьих лиц, либо непреодолимой силы.

При этом покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара, при условии, что они обнаружены в сроки, установленные законом или договором. Закон определил, что если на товар не установлен гарантийный срок или срок годности, требования, связанные с недостатками товара, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки проданного товара 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 законом или договором купли-продажи. Срок для выявления недостатков товара, подлежащего перевозке или отправке по почте, исчисляется со дня доставки товара в место его назначения. Если на товар установлен гарантийный срок, покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара, при обнаружении недостатков в течение гарантийного срока. В случае, когда на комплектующее изделие в договоре купли-продажи установлен гарантийный срок меньшей продолжительности, чем на основное изделие, покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками комплектующего изделия, при их обнаружении в течение гарантийного срока на основное изделие. Если на комплектующее изделие в договоре установлен гарантийный срок большей продолжительности, чем гарантийный срок на основное изделие, покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара, если недостатки комплектующего изделия обнаружены в течение гарантийного срока на него, независимо от истечения гарантийного срока на основное изделие. В отношении товара, на который установлен срок годности, покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара, если они обнаружены в течение срока годности товара. В случаях, когда предусмотренный договором гарантийный срок составляет менее двух лет и недостатки товара обнаружены покупателем по истечении гарантийного срока, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю, продавец несет ответственность, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до передачи товара покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

9. В случае передачи некомплектного товара покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца:

– соразмерного уменьшения покупной цены;

– доукомплектования товара в разумный срок.

Если продавец в разумный срок не выполнил требования покупателя о доукомплектовании товара, покупатель вправе по своему выбору:

– потребовать замены некомплектного товара на комплектный;

– отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

10. В случаях, когда подлежащий затариванию и (или) упаковке товар передается 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 договора, существа обязательства или характера товара.

11. В случаях, когда покупатель в нарушение закона, иных правовых актов или договора купли-продажи не принимает товар или отказывается его принять, продавец вправе потребовать от покупателя принять товар или отказаться от исполнения договора.

Для привлечения к ответственности, покупатель обязан известить продавца о нарушении условий договора купли-продажи о количестве, об ассортименте, о качестве, комплектности, таре и (или) об упаковке товара в срок, предусмотренный законом, иными правовыми актами или договором, а если такой срок не установлен, в разумный срок после того, как нарушение соответствующего условия договора должно было быть обнаружено исходя из характера и назначения товара.

В случае невыполнения правила, продавец вправе отказаться полностью или частично от удовлетворения требований покупателя о передаче ему недостающего количества товара, замене товара, не соответствующего условиям договора купли-продажи о качестве или об ассортименте, об устранении недостатков товара, о доукомплектовании товара или о замене некомплектного товара комплектным, о затаривании и (или) об упаковке товара либо о замене ненадлежащей тары и (или) упаковки товара, если докажет, что невыполнение этого правила покупателем повлекло невозможность удовлетворить его требования или влечет для продавца несоизмеримые расходы по сравнению с теми, которые он понес бы, если бы был своевременно извещен о нарушении договора.

# Договор розничной купли-продажи

Договор розничной купли-продажи – это соглашение, по которому продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу, обязуется передать покупателю товар, предназначенный для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью.

При заключении договора розничной купли-продажи стороны руководствуются общими условиями купли-продажи, но с некоторыми особенностями:

1. Договор розничной купли-продажи является публичным договором.

2. Форма договора. Если иное не предусмотрено законом или договором розничной купли-продажи, договор розничной купли-продажи считается заключенным в надлежащей форме с момента выдачи продавцом покупателю кассового или товарного чека или иного документа, подтверждающего оплату товара. Отсутствие у покупателя указанных документов не лишает его возможности ссылаться на свидетельские показания в подтверждение заключения договора и его условий.

3. Заключение договора.

– Предложение товара в его рекламе, каталогах и описаниях товаров, обращенных к неопределенному кругу лиц, признается публичной офертой, если оно содержит все существенные условия договора розничной купли-продажи. Выставление в месте продажи (на прилавках, в витринах и т.п.) товаров, демонстрация их образцов или предоставление сведений о продаваемых товарах (описаний, каталогов, фотоснимков товаров и т.п.) в месте их продажи признается публичной офертой независимо от того, указаны ли цена и другие существенные условия договора розничной купли-продажи, за исключением случая, когда продавец явно определил, что соответствующие товары не предназначены для продажи.

– Договор розничной купли-продажи может быть заключен 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 несовершение иных необходимых действий для принятия товара в определенный договором срок могут рассматриваться продавцом в качестве отказа покупателя от исполнения договора. Дополнительные расходы продавца на обеспечение передачи товара покупателю в определенный договором срок включаются в цену товара, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором.

– Договор розничной купли-продажи может быть заключен на основании ознакомления покупателя с образцом товара (его описанием, каталогом товаров и т.п.), предложенным продавцом. Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, договор розничной купли-продажи товара по образцу считается исполненным с момента доставки товара в место, указанное в договоре, а если место передачи товара договором не определено, с момента доставки товара покупателю по месту жительства гражданина или месту нахождения юридического лица. Покупатель до передачи товара вправе отказаться от исполнения договора розничной купли-продажи при условии возмещения продавцу необходимых расходов, понесенных в связи с совершением действий по выполнению договора.

– В случаях, когда продажа товаров производится с использованием автоматов, владелец автоматов обязан довести до покупателей информацию о продавце товаров путем помещения 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.

– В случае, когда договор розничной купли-продажи заключен с условием о доставке 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, являющихся покупателями. 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 законом, иными правовыми актами или договором либо не вытекает из существа обязательства.

4. Стороны имеют дополнительные права и обязанности:

– Продавец обязан предоставить покупателю необходимую и достоверную информацию о товаре, предлагаемом к продаже, соответствующую установленным законом, иными правовыми актами и обычно предъявляемым в розничной торговле требованиям к содержанию и способам предоставления такой информации. Покупатель вправе до заключения договора розничной купли-продажи осмотреть товар, потребовать проведения в его присутствии проверки свойств или демонстрации использования товара, если это не исключено ввиду характера товара и не противоречит правилам, принятым в розничной торговле.

– Покупатель вправе в течение четырнадцати дней с момента передачи ему непродовольственного товара, если более длительный срок не объявлен продавцом, обменять купленный товар в месте покупки и иных местах, объявленных продавцом, на аналогичный товар других размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектации, произведя в случае разницы в цене необходимый перерасчет с продавцом. При отсутствии необходимого для обмена товара у продавца покупатель вправе возвратить приобретенный товар продавцу и получить уплаченную за него денежную сумму. Требование покупателя об обмене либо о возврате товара подлежит удовлетворению, если товар не был в употреблении, сохранены его потребительские свойства и имеются доказательства приобретения его у данного продавца.

– Покупатель, которому продан товар ненадлежащего качества, если его недостатки не были оговорены продавцом, вправе по своему выбору потребовать:

А) замены недоброкачественного товара товаром надлежащего качества;

Б) соразмерного уменьшения покупной цены;

В) незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара;

Г) возмещения расходов на устранение недостатков товара.

Д) Покупатель вправе требовать замены технически сложного или дорогостоящего товара в случае существенного нарушения требований к его качеству

5. Цена и оплата товара. Покупатель обязан оплатить товар по цене, объявленной продавцом в момент заключения договора розничной купли-продажи, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не вытекает из существа обязательства. В случае, когда договором розничной купли-продажи предусмотрена предварительная оплата товара, неоплата покупателем товара в установленный договором срок признается отказом покупателя от исполнения договора, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

# Договор поставки

Договор поставки – это соглашение сторон, по которому 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.

Договор является консенсуальным, возмездным, двусторонним договором.

Данный договор имеет ряд отличительных признаков:

Во-первых, следует отметить особенность в субъектном составе данного договора, которая заключается в том, что в качестве поставщика может выступать только лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность: индивидуальный предприниматель или коммерческая организация.

Во-вторых, одним из существенных условий договора поставки является обязательность поставщика передать товары в обусловленный срок или сроки. Поэтому договор поставки предполагает как единовременную оптовую продажу товаров в срок, так и оптовую продажу товаров отдельными партиями в течение длительного времени (обусловленные сроки), а также передачу какой-либо определённой вещи в обусловленный срок.

В-третьих, имеет существенное значение, для какой цели покупателем приобретаются товары у поставщика, ибо по договору поставки покупатель приобретает товары для использования в предпринимательской деятельности (для промышленной переработки и потребления, для последующей продажи и иной профессиональной деятельности) либо для деятельности, не связанной с личным, семейным, домашним использованием товара.

Сторонами договора поставки являются поставщик и покупатель. На стороне поставщика, как правило, выступают коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, а покупатели любые лица, но чаще всего юридические лица и индивидуальные предприниматели.

Договор поставки заключается в письменной форме. Он заключается таким способом, как обмен документами между сторонами. Если сторонами договора являются два гражданина (предприниматели), а общая сумма поставленных товаров не превышает 10 минимальных заработных плат, то договор может быть заключен в устной форме.

Процесс заключения договора состоит из следующих действий:

1) предложение оферента заключить договор (оферту), который должен содержать существенные условия договора;

2) принятие оферентом предложение (акцепта) от акцептанта;

3) доведение акцепта до сведения оферента.

Поэтому датой заключения договора будет являться дата получения акцепта оферентом.

При заключении договора поставки путем составления одного документа первая сторона подготавливает проект договора и передает его второй стороне.

Заключая договор поставки, важно обратить внимание на тот факт, что, если оферент (сторона, предложившая заключить договор) получит на свое предложение встречную оферту, то он обязан в течение 30 дней со дня ее получения принять меры по согласованию соответствующих условий договора с контрагентом, либо уведомить об отказе заключить договор на новых условиях. Если же оферент не выполнит данные обязанности, то есть не согласует окончательных условий или не уведомит партнера об отказе от договора, он должен будет возместить причиненные этим убытки.

После подписания вторая сторона возвращает один экземпляр договора первой стороне.

К существенным условиям договора поставки относят предмет договора, сроки поставки.

К несущественным условиям можно отнести порядок расчетов и цену товара, порядок поставки товара, транспорт, требования к таре и упаковке, страхование и др. условия.

Предметом договора могут быть любые вещи, за исключением единых имущественных комплексов, зданий, сооружений, иного недвижимого имущества, ценных бумаг, валюты, энергетических и других ресурсов, снабжение которыми осуществляется через присоединенную сеть. В большинстве предметы определяются родовыми признаками, однако закон не исключает поставку (продажу) индивидуально определенных вещей. Предмет договора поставки определяется наименованием поставленного товара.

Следует отметить, что договор поставки является двусторонним. Таким образом, можно сделать вывод, что и поставщик, и покупатель имеют обязательства по его исполнению.

Обязанности поставщика заключаются в передаче товара покупателю со всеми необходимыми принадлежностями и документами в согласованном количестве, ассортименте, комплекте (комплектности), установленного качества, свободным от прав третьих лиц, в надлежащей таре (упаковке). Обязанность передать товары покупателю осуществляется путем отгрузки их покупателю или лицу, указанному в договоре в качестве покупателя, либо путем предоставления товаров в распоряжение покупателя в месте нахождения поставщика.

Поставщик обязан передать покупателю установленное договором количество товаров.

Поставщик обязан поставить товар в срок, обусловленный договором.

Договором и в некоторых случаях законом, предусматривается неустойка за недопоставку или просрочку поставки товаров.

При поставке товаров поставщиком правовые нормы Гражданского кодекса предусматривают следующие обязанности покупателя:

1. совершить все необходимые действия, обеспечивающие принятие товаров, поставленных в соответствии с договором поставки.

2. осмотреть принятые товары в срок, определенный законодательством или договором поставки; в этот же срок проверить количество и качество принятых товаров в порядке, установленном законодательством или договором поставки, и о выявленных несоответствиях или недостатках товаров незамедлительно письменно уведомить поставщика;

3. при получении товаров от транспортной организации проверить соответствие товаров сведениям, указанным в транспортных и сопроводительных документах, а также принять эти товары от транспортной организации с соблюдением правил, предусмотренных законодательством, регулирующим деятельность транспорта;

4. обеспечить сохранность товаров (ответственное хранение) и незамедлительно уведомить поставщика при отказе от переданных поставщиком товаров;

5. осуществить осмотр переданных товаров в месте их передачи.

6. оплатить поставляемые товары с соблюдением порядка и формы расчетов, предусмотренных договором поставки;

7. возвратить поставщику многооборотную тару и средства пакетирования, в которых поступили товары, в порядке и сроки, установленные законодательством; Однако следует отметить, что тара (упаковка) однократного использования возврату не подлежит.

Таким образом, можно сделать вывод, что основные обязанности покупателя по договору поставки заключаются в принятии товара и его оплате.

Договор поставки может быть расторгнут по взаимному согласию сторон. Закон также рассматривает случаи одностороннего отказа от исполнения договора. Односторонний отказ от исполнения договора поставки (полностью или частично) или одностороннее его изменение допускаются в случае существенного нарушения договора одной из сторон. Нарушение договора поставки поставщиком предполагается существенным в случаях:

– поставки товаров ненадлежащего качества с недостатками, которые не могут быть устранены в приемлемый для покупателя срок;

– неоднократного нарушения сроков поставки товаров.

Нарушение договора поставки покупателем предполагается существенным в случаях:

– неоднократного нарушения сроков оплаты товаров;

– неоднократной невыборки товаров.

Договор поставки считается измененным или расторгнутым с момента получения одной стороной уведомления другой стороны об одностороннем отказе от исполнения договора полностью или частично, если иной срок расторжения или изменения договора не предусмотрен в уведомлении либо не определен соглашением сторон.

В случае одностороннего расторжения договора, могут быть взысканы убытки в случаях:

– Если в разумный срок после расторжения договора вследствие нарушения обязательства продавцом покупатель купил у другого лица по более высокой, но разумной цене товар взамен предусмотренного договором, покупатель может предъявить продавцу требование о возмещении убытков в виде разницы между установленной в договоре ценой и ценой по совершенной взамен сделке.

– Если в разумный срок после расторжения договора вследствие нарушения обязательства покупателем продавец продал товар другому лицу по более низкой, чем предусмотренная договором, но разумной цене, продавец может предъявить покупателю требование о возмещении убытков в виде разницы между установленной в договоре ценой и ценой по совершенной взамен сделке.

– Если после расторжения договора не совершена сделка взамен расторгнутого договора и на данный товар имеется текущая цена, сторона может предъявить требование о возмещении убытков в виде разницы между ценой, установленной в договоре, и текущей ценой на момент расторжения договора. Текущей ценой признается цена, обычно взимавшаяся при сравнимых обстоятельствах за аналогичный товар в месте, где должна была быть осуществлена передача товара. Если в этом месте не существует текущей цены, может быть использована текущая цена, применявшаяся в другом месте, которое может служить разумной заменой, с учетом разницы в расходах по транспортировке товара.

Удовлетворение данных требований не освобождает сторону, не исполнившую или ненадлежаще исполнившую обязательство, от возмещения иных убытков, причиненных другой стороне.

# Договор поставки для государственных нужд

Поставка товаров для государственных нужд осуществляется на основе государственного контракта на поставку товаров для государственных нужд, а также заключаемых в соответствии с ним договоров поставки товаров для государственных нужд.

При этом Государственными нуждами признаются потребности Российской Федерации или субъектов Российской Федерации, обеспечиваемые за счет средств бюджетов и внебюджетных источников финансирования.

Для правильного рассмотрения вопроса необходимо дать понятие государственному контракту на поставку товаров для государственных нужд (далее – государственный контракт). По государственному контракту поставщик (исполнитель) обязуется передать товары государственному заказчику либо по его указанию иному лицу, а государственный заказчик обязуется обеспечить оплату поставленных товаров.

Особого рассмотрения требует порядок заключения договора.

Процедура поставки для государственных нужд состоит из нескольких этапов:

1) определение потребностей (нужд) государства в тех или иных товарах завершается выдачей государственного заказа на его поставку. Этот заказ обычно определяет номенклатуру товаров, примерные сроки и цены, а также другие условия поставок;

2) размещение госзаказа может происходить как открытым способом (путем проведения открытых или закрытых торгов, конкурсов, аукционов), так и закрытым (путем непосредственного выбора конкретного поставщика). В последнем случае поставщик, как правило, принимает заказ добровольно. Однако для поставщиков, занимающих доминирующее положение на рынке соответствующих товаров (монополистов), принятие госзаказа обязательно, если только это не влечет для поставщика убытков. В этом случае за необоснованное уклонение от принятия заказа (т.е. заключения госконтракта) поставщик уплачивает госзаказчику штраф в размере стоимости продукции, определенной в заказе;

3) принятие госзаказа поставщиком порождает обязанность заключить соответствующий госконтракт, проект которого обычно разрабатывается государственным заказчиком. Поставщик, получивший проект госконтракта, обязан в тридцатидневный срок подписать его (и вернуть один экземпляр заказчику) либо уведомить об отказе от заключения госконтракта. В последнем случае государственный заказчик вправе понудить поставщика к заключению контракта через суд.

При несогласии поставщика с отдельными условиями проекта госконтракта он обязан в тот же тридцатидневный срок подписать госконтракт и, приложив к нему протокол разногласий, направить заказчику. В течение следующих тридцати дней заказчик должен принять меры по урегулированию возникших разногласий и известить поставщика о принятии согласованных условий либо уведомить его об отказе от заключения госконтракта. При отклонении протокола разногласий (или истечении срока на его согласование) заинтересованная сторона может обратиться в суд для разрешения соответствующего преддоговорного спора.

Такой же порядок согласования разногласий применяется и в том случае, когда проект госконтракта подготавливает поставщик, а не заказчик;

4) заключенный госконтракт может предусматривать поставку товаров как непосредственно государственному заказчику, так и покупателю, которого он укажет.

В последнем случае государственный заказчик в тридцатидневный срок со дня подписания госконтракта направляет поставщику и выбранному покупателю извещения о прикреплении покупателя к поставщику;

5) извещение о прикреплении является основанием для заключения договора поставки товаров для государственных нужд. По общему правилу, обязанность заключения договора поставки лежит только на

поставщике (она вытекает из заключенного им госконтракта), тогда как покупатель вправе отказаться от заключения договора или потребовать уменьшения количества поставляемых товаров против указанного в извещении о прикреплении;

6) при отказе покупателя (полном или частичном) от договора поставщик должен незамедлительно уведомить об этом государственного заказчика и вправе требовать от него прикрепления к другому покупателю.

В этом случае государственный заказчик в тридцатидневный срок обязан либо выдать извещение о прикреплении к поставщику другого покупателя, либо принять обязанности покупателя на себя (т.е. сообщить о согласии самому принять товары или направить поставщику отгрузочную разнарядку с указанием конкретного получателя товаров). В результате этих действий происходит либо заключение договора поставки товаров для государственных нужд, либо непосредственная поставка товаров на основании госконтракта.

Также важным моментом является форма договора и оплата товаров.

Данный договор заключается в письменной форме.

При поставке товаров покупателям по договорам поставки товаров для государственных нужд оплата товаров производится покупателями по ценам, определяемым в соответствии с государственным контрактом, если иной порядок определения цен и расчетов не предусмотрен государственным контрактом. При оплате покупателем товаров по договору поставки товаров для государственных нужд государственный заказчик признается поручителем по этому обязательству покупателя.

# Договор контрактации

По договору контрактации производитель сельскохозяйственной продукции обязуется передать выращенную (произведенную) им сельскохозяйственную продукцию заготовителю – лицу, осуществляющему закупки такой продукции для переработки или продажи.

Заготовителем является лицо, осуществляющее закупки вышеназванной продукции для переработки или продажи. В обязанность производителя входит передача продукции в количестве и ассортименте, предусмотренных договором контрактации. Заготовитель обязан принять сельскохозяйственную продукцию у производителя по месту ее нахождения, а также обеспечить ее вывоз. Также обязанностью заготовителя является уплата денег за продукцию.

Договор контрактации является формальным, срочным, возмездным, двусторонним, консенсуальным.

Договор контрактации заключается непосредственно с сельскохозяйственными предприятиями, крестьянскими и фермерскими хозяйствами и т.п., которые являются непосредственными производителями сельскохозяйственной продукции. Второй стороной данного договора выступают заготовители, то есть лица, осуществляющие закупки такой продукции для переработки или продажи.

Предметом договора является продукция в сыром виде или прошедшая первичную, только самую необходимую обработку. Если же сырье прошло промышленную обработку, речь уже идет о продовольственном товаре, который выступает в качестве предмета договора поставки или купли – продажи.

Договор контрактации определен как заключаемый в письменной форме.

Закупаемая по договору контрактации сельскохозяйственная продукция оплачивается по свободным рыночным ценам. Исполнение договора должно осуществляться по ценам, существующим на момент его заключения; ни одна из сторон не может впоследствии расторгнуть договор на основании несогласия с урегулированной и установленной ранее ценой.

Формы расчетов. Условия о расчетах являются одним из самых значительных и важных для договора контрактации.

Существует несколько способов заключения договора контрактации:

1) Путем составления единого документа;

2) Путем обмена письмами, телефонограммами, телетайпами, и с использованием других электронных средств связи, но при этом следует учитывать, что данные, содержащиеся на носителях, должны удовлетворять условию ясности содержания и определенности стороны – отправителя.

3) Путем добровольного принятия хозяйством на себя исполнения государственного заказа на поставку продукции.

Обязанности заготовителя. Заготовитель обязан принять сельскохозяйственную продукцию у производителя по месту ее нахождения и обеспечить ее вывоз.

В случае, когда принятие сельскохозяйственной продукции осуществляется в месте нахождения заготовителя или ином указанном им месте, заготовитель не вправе отказаться от принятия сельскохозяйственной продукции, соответствующей условиям договора контрактации и переданной заготовителю в обусловленный договором срок.

Договором контрактации может быть предусмотрена обязанность заготовителя, осуществляющего переработку сельскохозяйственной продукции, возвращать производителю по его требованию отходы от переработки сельскохозяйственной продукции с оплатой по цене, определенной договором.

Обязанности производителя сельскохозяйственной продукции. Производитель сельскохозяйственной продукции обязан передать заготовителю выращенную (произведенную) сельскохозяйственную продукцию в количестве и ассортименте, предусмотренных договором контрактации.

Интерес также представляет порядок изменения и расторжения любого договора. По взаимному согласию сторон ими составляется дополнительное соглашение в той же форме, что был заключен договор. Регулируются также случаи одностороннего расторжения договора, предусматривающие отказ от исполнения договора поставки товара. К договору контрактации применяются правила поставки.

Односторонний отказ или изменение договора контрактации допускается в случае существенного нарушения договора одной из заключивших его сторон.

Нарушение договора поставки поставщиком предполагается существенным в случаях:

– поставки товаров ненадлежащего качества с недостатками, которые не могут быть устранены в приемлемый для покупателя срок;

– неоднократного нарушения сроков поставки товаров.

Нарушение договора поставки покупателем предполагается существенным в случаях:

– неоднократного нарушения сроков оплаты товаров;

– неоднократной невыборки товаров.

Ответственность производителя сельскохозяйственной продукции. Производитель сельскохозяйственной продукции, не исполнивший обязательство либо ненадлежащим образом исполнивший обязательство, несет ответственность при наличии его вины.

# Договор энергоснабжения

Договор энергоснабжения – это соглашение сторон, по которому 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.

Для заключения данного договора у абонента должна быть установлена отвечающее установленным техническим требованиям энергопринимающее устройство, присоединенное к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии.

Предметом данного договора является энергия, в том числе электричество, газ, вода и др.

Сторонами по договору выступают энергоснабжающая организация – юридическое лицо и абонент, которым может быть как гражданин, так и юридическое лицо.

При заключении договора важным обстоятельством является сторона в договоре. То есть 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.

Если же договор заключается с организацией, то его необходимо заключить в письменной форме, закрепив в нем все необходимые условия поставки.

При данном договоре на энергоснабжающую организацию возлагается ряд обязанностей:

1. Подача энергии в должном количестве и с соблюдение должного режима. Согласно закону 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.

2. Энергоснабжающая организация должна подавать энергию определенного качества. 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.

В свою очередь на абонента возлагается обязанность:

1. 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.

2. По оплате 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.

Особо нужно рассмотреть 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.

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 принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварии при условии немедленного уведомления абонента об этом.

# Договор продажи недвижимости

Договор продажи недвижимости – это соглашение сторон, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Договор продажи недвижимости заключается путем составления единого документа, подписанного сторонами. Данный документ не регистрируется, но при этом переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

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.

Предметом данного договора является земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Закон к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относит 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, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

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. 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.

Сторонами по данному договору признаются продавец–любое лицо, в том числе и юридическое, и покупатель любое лицо, в том числе и юридическое.

По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

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

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

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

Если условия пользования соответствующей частью земельного участка договором его продажи не определены, продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением.

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.

Продажа жилых помещений имеет свои особенности:

Во-первых, 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.

Во-вторых, договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

# Договор продажи предприятия

Договор продажи предприятия – это соглашение сторон, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

Предметом данного договора является предприятие в целом как имущественный комплекс. При этом права на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индивидуализации продавца и его товаров, работ или услуг, а также принадлежащие ему на основании лицензии права использования таких средств индивидуализации переходят к покупателю, если иное не предусмотрено договором. 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.

Сторонами по данному договору признаются продавец – любое лицо, в том числе и юридическое, и покупатель любое лицо, в том числе и юридическое.

Особые условия предусматриваются относительно к форме договора. Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, с обязательным приложением к нему документов: 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.

Несоблюдение формы договора продажи предприятия влечет его недействительность.

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

Обязательно в договоре должен быть установлен состав и стоимость продаваемого предприятия. Это определяются в договоре продажи предприятия на основе полной инвентаризации предприятия, проводимой в соответствии с установленными правилами такой инвентаризации. 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.

Необходимо отличать передачу предприятия и переход права собственности на него:

1. 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.

2. 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. 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.

Необходимо также рассмотреть случай передачи и принятия предприятия с недостатками и последствия такой передачи. В случае, когда предприятие передано и принято по передаточному акту, в котором указаны сведения о выявленных недостатках предприятия и об утраченном имуществе, 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 ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором, либо устранение таких недостатков невозможно.

# Договора мены

По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой.

Договор мены является консенсуальным, возмездным, взаимным.

Договор мены тесным образом связан с договором купли-продажи в силу экономической, юридической, исторической общности, поскольку начало товарообмену положил договор мены одного продукта на другой. В дальнейшем на этой основе получил развитие договор купли-продажи. Подтверждением сходства этих договоров служит то обстоятельство, что к отношениям, возникающим из мены, применяются правила о договоре купле-продаже.

В случае, когда в соответствии с договором мены сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают, к исполнению обязательства передать товар стороной, которая должна передать товар после передачи товара другой стороной, применяются правила о встречном исполнении обязательств

Закон устанавливает, что каждый из участвующих в договоре мены считается продавцом имущества, которое он дает, и покупателем имущества, которое он получает. Сторонами договора могут быть как граждане, так и организации, владеющие имуществом на праве собственности (хозяйственного ведения или оперативного управления).

Предметом договора мены являются не изъятые из гражданского оборота вещи.

Договор мены может носить смешанный характер. Так, стороны могут обменять одну вещь на другую с доплатой, составляющей разницу в стоимости обмениваемых вещей.

Правовой результат, достигаемый сторонами в договорах мены, заключается в переходе права собственности (полного хозяйственного ведения или оперативного управления) от каждой из сторон на передаваемое в обмен имущество.

Если законом или договором мены не предусмотрено иное, право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами.

# Договор дарения

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением.

Обещание безвозмездно передать кому-либо вещь или имущественное право либо освободить кого-либо от имущественной обязанности (обещание дарения) признается договором дарения и связывает обещавшего, если обещание сделано в надлежащей форме и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу либо освободить его от имущественной обязанности.

Обещание подарить все свое имущество или часть всего своего имущества без указания на конкретный предмет дарения в виде вещи, права или освобождения от обязанности ничтожно.

Дарение, сопровождаемое передачей дара одаряемому, может быть совершено устно, за исключением:

Во-первых, договор дарения движимого имущества должен быть совершен в письменной форме в случаях, когда:

– дарителем является юридическое лицо, и стоимость дара превышает пять установленных законом минимальных размеров оплаты труда;

– договор содержит обещание дарения в будущем.

Во-вторых, договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

Передача дара осуществляется посредством его вручения, символической передачи (вручение ключей и т.п.) либо вручения правоустанавливающих документов.

Не допускается дарение, за исключением обычных подарков, стоимость которых не превышает пяти установленных законом минимальных размеров оплаты труда:

1) от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями;

2) работникам лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты и других аналогичных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;

3) государственным служащим и служащим органов муниципальных образований установлен полный запрет получать от физических и юридических лиц вознаграждения (подарки, денежное вознаграждение, ссуды, услуги, оплату развлечений, отдыха, транспортных расходов и иные вознаграждения), связанные с исполнением должностных обязанностей, в том числе и после выхода на пенсию

4) в отношениях между коммерческими организациями.

Одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара отказаться от него. В этом случае договор дарения считается расторгнутым. Если договор дарения заключен в письменной форме, отказ от дара должен быть совершен также в письменной форме. В случае, когда договор дарения зарегистрирован, отказ от принятия дара также подлежит государственной регистрации. Если договор дарения был заключен в письменной форме, даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять дар.

Юридическое лицо, которому вещь принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, вправе подарить ее с согласия собственника, если законом не предусмотрено иное. Это ограничение не распространяется на обычные подарки небольшой стоимости. Дарение имущества, находящегося в общей совместной собственности, допускается по согласию всех участников совместной собственности.

Также возможно дарение принадлежащего дарителю права требования к третьему лицу. При дарении даритель вправе отказаться от исполнения договора, содержащего обещание передать в будущем одаряемому вещь или право либо освободить одаряемого от имущественной обязанности, если после заключения договора имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни. Даритель вправе отказаться от исполнения договора, содержащего обещание передать в будущем одаряемому вещь или право либо освободить одаряемого от имущественной обязанности, по основаниям, дающим ему право отменить дарение.

Даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения.

В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя. Даритель вправе потребовать в судебном порядке отмены дарения, если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты. По требованию заинтересованного лица суд может отменить дарение, совершенное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом в нарушение положений закона о несостоятельности (банкротстве) за счет средств, связанных с его предпринимательской деятельностью, в течение шести месяцев, предшествовавших объявлению такого лица несостоятельным (банкротом).

В договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого. В случае отмены дарения одаряемый обязан возвратить подаренную вещь, если она сохранилась в натуре к моменту отмены дарения.

Правила об отказе от исполнения договора дарения об отмене дарения не применяются к обычным подаркам небольшой стоимости.

Права одаряемого, которому по договору дарения обещан дар, не переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения. Обязанности дарителя, обещавшего дарение, переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения.

Принесение дара необходимо отличать от пожертвования. Пожертвованием признается дарение вещи или права в общеполезных целях. Пожертвования могут делаться гражданам, лечебным, воспитательным учреждениям, учреждениям социальной защиты и другим аналогичным учреждениям, благотворительным, научным и учебным учреждениям, фондам, музеям и другим учреждениям культуры, общественным и религиозным организациям, а также государству и другим субъектам гражданского права. На принятие пожертвования не требуется чьего-либо разрешения или согласия. Пожертвование имущества гражданину должно быть, а юридическим лицам может быть обусловлено жертвователем использованием этого имущества по определенному назначению. При отсутствии такого условия пожертвование имущества гражданину считается обычным дарением, а в остальных случаях пожертвованное имущество используется одаряемым в соответствии с назначением имущества.

Юридическое лицо, принимающее пожертвование, для использования которого установлено определенное назначение, должно вести обособленный учет всех операций по использованию пожертвованного имущества. Если использование пожертвованного имущества в соответствии с указанным жертвователем назначением становится вследствие изменившихся обстоятельств невозможным, оно может быть использовано по другому назначению лишь с согласия жертвователя, а в случае смерти гражданина–жертвователя или ликвидации юридического лица – жертвователя по решению суда. Использование пожертвованного имущества не в соответствии с указанным жертвователем назначением или изменение этого назначения с нарушением правил, дает право жертвователю, его наследникам или иному правопреемнику требовать отмены пожертвования.

# Общие положения о договорах ренты и пожизненного содержания с иждивением

По договору ренты одна сторона (покупатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

Договор реальный, так как помимо придания договору соответствующей формы для его заключения требуется передача имущества плательщику ренты. Односторонний, поскольку получатель ренты не несет по договору никаких обязанностей, обладая лишь правами. Возмездный, поскольку имущество передается в обмен на предоставление содержания в виде определенной денежной суммы или в иной форме.

Данному договору присущи такие специфические признаки, которые свидетельствуют о его самостоятельности в ряду других гражданско-правовых договоров.

По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации.

Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно. В случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже, а в случае, когда такое имущество передается бесплатно, правила о договоре дарения постольку, поскольку иное не установлено законом и не противоречит существу договора ренты.

Рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества.

Лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты, если законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству.

При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.

Существенным условием договора, предусматривающего передачу под выплату ренты денежной суммы или иного движимого имущества, является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств, либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств.

При невыполнении плательщиком ренты обязанностей, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора.

За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты.

ГК РФ выделяет три разновидности единого по своей сути рентного договора – постоянную ренту, пожизненную ренту и пожизненное содержание с иждивением. Указанные виды ренты, совпадая в своих существенных признаках, различаются между собой по ряду более частных моментов. Так, имеются отличия в форме предоставления содержания, его минимальном размере, сроках предоставления, субъектном составе обязательства, возможностях правопреемства и выкупа ренты, последствиях риска случайной гибели имущества и т.д.

# Постоянная рента

Постоянная рента имеет свои специфические признаки, чем отличается от других видов ренты:

Во-первых, субъектным составом. Получателями постоянной ренты могут быть только граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности. Права получателя ренты по договору постоянной ренты могут передаваться лицам, путем уступки требования и переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц.

Во-вторых, постоянная рента выплачивается в деньгах в размере, устанавливаемом договором. Договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты. При этом размер выплачиваемой ренты увеличивается пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда.

В-третьих, возможен выкуп ренты. Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа. Такой отказ действителен при условии, что он заявлен плательщиком ренты в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором постоянной ренты. При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором. Условие договора постоянной ренты об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп ничтожно. Договором может быть предусмотрено, что право на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего тридцати лет с момента заключения договора.

Получатель постоянной ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком в случаях, когда:

– плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты;

– плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты;

– плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором;

– недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами;

– в других случаях, предусмотренных договором.

Выкуп постоянной ренты осуществляется по цене, определенной договором постоянной ренты. При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано за плату под выплату постоянной ренты, выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты. При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано под выплату ренты бесплатно, в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей включается цена переданного имущества.

# Пожизненная рента

Пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина. Допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты. В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается. Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, ничтожен.

Пожизненная рента определяется в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни.

Применительно к форме ренты законом допускается лишь одна, а именно выплата ее в виде денежной суммы. Размер пожизненной ренты относится к числу существенных условий договора и потому должен быть обязательно оговорен в нем. При определении размера ренты стороны, однако, не могут нарушить требование закона о том, что в расчете на месяц он не должен быть меньше минимального размера оплаты труда, установленного законом. При этом размер ренты автоматически увеличивается одновременно с увеличением установленного законом минимального размера оплаты труда.

Размер пожизненной ренты, определяемый в договоре, в расчете на месяц должен быть не менее минимального размера оплаты труда, установленного законом.

Закон не предусматривает определенных сроков для выплат пожизненной ренты, лучше всего чтобы срок быть оговорен в договоре, а если он не оговорен то пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца.

Недвижимое имущество, способное к участию в гражданском обороте.

Срок действия договора определяется продолжительностью жизни получателя ренты. В течение всего этого периода плательщик ренты обязан выплачивать получателю ренты периодические платежи. Если иное не предусмотрено договором, пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца.

Особого рассмотрения требует вопрос прекращения ренты. Основанием прекращения обязательства по выплате постоянной ренты является смерть ее получателя. В период жизни получателя ренты договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в том числе путем предоставления отступного, посредством сложения долга, а иногда и по односторонней инициативе получателя ренты.

Расторжение договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты возможно:

В случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты, либо расторжения договора и возмещения убытков.

Если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты.

Следует подчеркнуть, что случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, не освобождает плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором. Не пользуется плательщик ренты и правом на ее выкуп.

# Договор пожизненного содержания с иждивением

Предмет договора пожизненного содержания с иждивением складывается из:

во-первых, в обеспечение пожизненного содержания может отчуждаться лишь недвижимое имущество – жилой дом, квартира, земельный участок и т.д.;

во-вторых, рента предоставляется не в денежной форме, а в виде обеспечения повседневных жизненных потребностей получателя ренты. Закон указывает на примерный перечень обязанностей плательщика ренты по предоставлению содержания – обеспечение потребностей в жилище, питании, одежде, уходе, оплате ритуальных услуг. Конкретным договором данный перечень может быть расширен, сокращен или уточнен применительно к удовлетворению каждой из потребностей. Закон требует, чтобы в договоре была определена общая стоимость всего объема содержания с иждивением. Стороны могут пойти дальше и конкретизировать не только условия, качество, форму и т.п. каждого вида предоставления, но и зафиксировать в договоре их величину в стоимостном выражении. Стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом. При этом существует специальное указание на то, что договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

Закон возлагает на плательщика ренты обязанность по обеспечению потребности в жилище, питании, одежде и т.п., получатель ренты, как правило, хорошо знает это лицо, доверяет ему и имеет с ним психологический контакт. Замена плательщика ренты на другое лицо может оказаться для получателя ренты абсолютно неприемлемой. Отчуждение имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, равно как сдача его в залог или иное обременение, могут осуществляться только с предварительного согласия получателя ренты.

Срок действия договора определяется самой его природой и равен периоду жизни иждивенца. Периодичность предоставления содержания законом не оговаривается.

Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты. Также обязательство может быть прекращено соглашением сторон, новацией, прощением долга и т.д. Наличие существенного нарушения обязательства со стороны плательщика ренты дает получателю ренты право на односторонний отказ от рентного обязательства.

Прекращение обязательства пожизненного содержания с иждивением по данному основанию имеет две особенности по сравнению с аналогичным прекращением обязательства пожизненной ренты. Во-первых, более широким является перечень тех нарушений обязательств плательщика ренты, которые должны считаться существенными. К ним дополнительно относятся отчуждение, сдача в залог или иное обременение имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, без предварительного согласия получателя ренты, а также утрата, повреждение имущества или иные действия (бездействие) плательщика ренты, которые приводят к существенному снижению стоимости этого имущества. Во-вторых, при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать либо возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены ренты. Если плательщик ренты произвел отчуждение имущества, то при решении вопроса, может ли оно быть истребовано получателем ренты у третьего лица.

# Общие положения об аренде

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Владение и (или) пользование имуществом является временным. Именно временным характером владения и пользования прежде всего и отличается договор аренды от других возмездных договоров по передаче имущества: от договоров купли-продажи, мены, дарения, займа, по которым имущество переходит к приобретателю в собственность (либо хозяйственное ведение или оперативное управление).

Данные договоры следует отграничивать и по предмету. Предметом аренды могут быть вещи только индивидуально-определенные и не потребляемые.

Основной особенностью, отличающей договор аренды от договора по предоставлению имущества во временное безвозмездное пользование, является его возмездный характер. Договор аренды является консенсуальным, возмездным и взаимным.

К видам договора аренды ГК РФ отнесены договоры: проката, аренды транспортных средств, аренды здания или сооружения, аренды предприятия, финансовой аренды. Помимо специальных видов аренды в ГК РФ и других законах выделяются договоры аренды отдельных видов имущества (недвижимого имущества, земельных участков, участков лесного фонда, нежилых помещений и т.д.). К отдельным видам договора аренды и договорам аренды

Стороны договора аренды именуются арендодателем (наймодателем) и арендатором (нанимателем). Арендодателем вправе выступать любое физическое или юридическое лицо (включая иностранное), имеющее титул как собственника имущества, так и лица, управомоченного законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Правом сдачи имущества в аренду наделен его собственник, поскольку право распоряжения составляет один из основных элементов содержания права собственности. Собственник вправе выступать арендодателем как непосредственно, так и через других лиц. К иным лицам, которые могут быть арендодателями в силу закона, могут быть отнесены: субъекты права хозяйственного ведения – унитарные государственные и муниципальные предприятия; казенное предприятие как субъект права оперативного управления; учреждение в отношении имущества, приобретенного им на доходы, полученные в результате предпринимательской деятельности, разрешенной учреждению его учредительными документами. При этом государственные или муниципальные унитарные предприятия, которым имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, самостоятельно распоряжаются движимым имуществом (за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами), а недвижимость сдают в аренду с согласия собственника. Казенное же предприятие, основанное на праве оперативного управления, как недвижимое, так и движимое имущество сдает в аренду с согласия собственника, то есть с согласия Российской Федерации. В данном случае Правительства.

Арендаторами по договору аренды, по общему правилу, выступают любые физические и юридические лица, включая иностранные. Вместе с тем для некоторых видов аренды ГК РФ установлены исключения из этого правила. Так, арендатором жилых помещений вправе выступать только юридическое лицо; при аренде предприятия и финансовой аренде – лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью, по договору проката – лицо, использующее имущество для потребительских целей.

Форма договора аренды может быть письменной и устной. В письменной форме должен совершаться договор аренды юридических лиц между собой и с гражданами. Для сделок между гражданами, в том числе гражданами-предпринимателями, письменная форма установлена только в отношении сделок, заключаемых на срок более года. Сумма сделки при этом значения не имеет. В письменной форме заключаются договоры аренды недвижимого имущества. Кроме того, соблюдение письменной формы требуется в случаях, когда такая форма для сделок предписана законом. Так, в письменной форме должны совершаться договоры проката, договоры аренды транспортных средств.

Для договора аренды зданий и сооружений, договора аренды предприятия допустима лишь письменная форма путем составления единого документа, подписанного обеими сторонами. Заключение договора путем обмена документами посредством почтовой или иной связи либо акцепта, оферты, путем совершения конклюдентных действий в этом случае недопустимо.

Договоры аренды, предусматривающие в последующем переход права собственности на это имущество к арендатору, должны заключаться в форме, обязательной для договора купли-продажи соответствующего имущества. Договор аренды зданий и сооружений, договор аренды предприятий подлежат государственной регистрации.

Порядок заключения договоров аренды регулируется общими положениями заключения договоров.

Одна из особенностей заключения договоров аренды состоит в широком распространении в предпринимательской деятельности практики проведения торгов по продаже права аренды имущества. Договор аренды при этом заключается с лицом, выигравшим торги.

Важную особенность порядка заключения договора аренды составляет преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок.

Предметом договора аренды является вещи и иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности, исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности. При этом предмет договора аренды должен считаться установленным, если содержание договора позволяет определенно установить имущество, подлежащее ^передаче в качестве объекта аренды. С этой целью в договоре непременно должны указываться конкретизирующие объект данные: наименование имущества, инвентарный номер, адрес, местоположение, назначение, качественные характеристики и др. При аренде земельных участков, к примеру, указываются границы и площадь земельного участка, его местоположение, кадастровый номер, категория земель и т.п.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов и доходов;

3) предоставления арендатором определенных услуг;

4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Срок – одно из основных условий договора аренды. Договор аренды может быть заключен как на определенный, так и на неопределенный срок. Аренда на срок до одного года считается краткосрочной. Если договор аренды заключен без указания срока, то считается заключенным на неопределенный срок. Для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества ГК РФ и иными законами устанавливаются максимальные (предельные) сроки договора.

Основная обязанность арендодателя заключается в предоставлении предусмотренного договором имущества арендатору. При этом арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.).

Одна из основных обязанностей арендатора состоит в пользовании арендованным имуществом согласно условиям договора, а если таковые в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества. В процессе пользования арендованным имуществом арендатор с согласия арендодателя вправе в ограниченных пределах распоряжаться им, включая: сдачу арендованного имущества в субаренду (поднаем) и передачу арендатором своих прав и обязанностей другому лицу по договору перенайма; предоставление арендованного имущества в безвозмездное пользование, а также залог арендных прав и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Особого внимания заслуживает прекращение договора аренды. Договор аренды может быть прекращен и досрочно, посредством его расторжения. Досрочное расторжение договора аренды как и других гражданско-правовых договоров, по общему правилу, осуществляется вследствие соглашения сторон. Одностороннее расторжение договора аренды может быть осуществлено либо по решению суда, либо без обращения в суд путем одностороннего отказа от исполнения договора. По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) не производит капитального ремонта в случае возложения на него такой обязанности.

Досрочное расторжение договора судом по требованию арендатора возможно в случаях, когда:

1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

2) сданное в аренду имущество имеет препятствующие его использованию недостатки, за которые отвечает арендодатель;

3) арендодатель не выполняет обязанности по капитальному ремонту;

4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Особым случаем прекращения договора аренды является выкуп арендованного имущества арендатором как по истечении срока аренды, так и до его окончания при условии внесения арендатором всей обусловленной суммы. Условие о выкупе арендованного имущества может быть предусмотрено как законом, так и договором.

Судьба же произведенных арендатором за счет собственных средств улучшений, в свою очередь, зависит от двух обстоятельств:

1. Наличия или отсутствия согласия арендодателя на их совершение;

2. Характера улучшений (отделимы они от объекта аренды без вреда для имущества либо нет). Все произведенные арендатором (как с согласия арендодателя, так и без такового) отделимые улучшения являются собственностью арендатора и могут быть им изъяты. Изменено это правило может быть только по соглашению сторон в договоре аренды. Неотделимые улучшения имущества принадлежат арендодателю. Если они произведены без согласия арендодателя, то переходят к нему безвозмездно.

Ответственность сторон по договору аренды является полной и строится по общим правилам.

# Договор проката

По договору проката арендодатель, сдающий имущество в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.

Особенностью договора проката является его публичный характер, то есть он должен быть заключен с каждым, кто обратится к арендодателю, и на одинаковых для всех условиях. А при необоснованном уклонении от заключения договора арендатор вправе обратиться в суд с требованиями о понуждении заключить договор и возмещении причиненных этим убытков.

Арендодателем по договору проката может быть только лицо (коммерческая организация или индивидуальный предприниматель), осуществляющее постоянную предпринимательскую деятельность по сдаче имущества в аренду. Арендодателем выступают, как правило, специализированные службы проката.

Предметом договора проката, в отличие от договора аренды, могут быть только движимые непотребляемые вещи, используемые преимущественно для потребительских целей. Использование сдаваемых напрокат вещей в потребительских целях не предполагает обслуживание лишь граждан, так как юридическое лицо также может употреблять имущество в этих целях, в частности для удовлетворения интересов своих работников.

Арендная плата по договору проката устанавливается только в виде платежей в твердой сумме. Другие формы оплаты, не могут быть предусмотрены соглашением сторон. Платежи могут вноситься согласно условиям договора как единовременно, так и периодически. Оплата в полном объеме предусматривается при краткосрочном прокате (почасовом, суточном, месячном). При заключении договора на длительный срок в нем устанавливаются сроки внесения и размер периодических платежей, причем первый взнос, как правило, уплачивается при подписании договора. При досрочном расторжении договора внесенная арендная плата возвращается арендатору в соответствующей части, которая исчисляется со дня, следующего за днем фактического возврата имущества.

В отношении договора проката устанавливается максимальный (предельный) срок – один год, т.е. стороны вправе самостоятельно определять срок договора, но не свыше одного года.

Договор проката должен быть заключен в письменной форме. Обычно сдача вещей напрокат оформляется квитанцией.

По договору проката на стороны возлагаются дополнительные по сравнению с общими положениями об аренде права и обязанности, отражающие его специфику.

Арендодатель обязан предоставить имущество во владение и пользование. Сдаваемая напрокат вещь должна быть передана арендатору в сроки, предусмотренные в договоре. Отношения по предоставлению права пользования имуществом с сохранением права владения за арендодателем не опосредуются договором проката.

Передаваемое имущество должно находиться в состоянии, соответствующем условиям договора и его назначению. Его исправность проверяется арендодателем в присутствии арендатора. Кроме того, на арендодателя возлагается обязанность по предоставлению арендатору необходимой и достоверной информации о сдаваемой вещи путем ознакомления его с правилами эксплуатации имущества либо выдачи письменных инструкций о пользовании имуществом.

Выполнение арендодателем данных обязанностей приобретает особое значение при обнаружении недостатков в сданном напрокат имуществе. Проведенная проверка позволяет установить факт рабочего состояния арендованного имущества при его передаче арендатору. Предполагается также, что арендатор в отличие от арендодателя не обладает специальными знаниями, необходимыми для использования арендуемого имущества, в связи с чем неисполнение арендодателем данной обязанности лишает его права при обнаружении недостатков ссылаться на то, что они возникли в результате нарушения арендатором правил эксплуатации.

Арендодатель по договору проката несет обязанность по производству не только капитального ремонта сданного в прокат имущества, но и текущего, что обусловлено, прежде всего, отсутствием у арендатора особых знаний и технических средств, требующихся для его проведения.

При обнаружении арендатором недостатков сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующих пользованию им, арендодатель обязан в десятидневный срок со дня заявления арендатора о недостатках, если более короткий срок не установлен договором проката, безвозмездно устранить недостатки имущества на месте либо произвести замену данного имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии.

Если недостатки арендованного имущества явились следствием нарушения арендатором правил эксплуатации и содержания имущества, арендатор оплачивает арендодателю стоимость ремонта и транспортировки имущества.