

Глава 16. КУПЛЯ-ПРОДАЖА

16.1. Общие положения о купле-продаже

16.2. Договор розничной купли-продажи

16.3. Договор поставки

16.4. Поставка для государственных или муниципальных нужд

16.5. Договор контрактации

16.6. Договор энергоснабжения

16.7. Договор продажи недвижимости

16.8. Договор продажи предприятия

16.1. Общие положения о купле-продаже

Договор купли-продажи - это соглашение, по которому 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) (п. 1 ст. 454 ГК РФ).

Выделяют отдельные виды договора купли-продажи (розничная купля-продажа, поставка товаров, поставка товаров для государственных или муниципальных 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 из 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 (ст. 456 ГК РФ).

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:

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

2) 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 (ст. 458 ГК РФ). 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. 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 (ст. 459 ГК РФ).

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 (ст. 460 ГК РФ);

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 (ст. 467 ГК РФ);

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. 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. 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 (ст. 469, 474 ГК РФ);

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 (ст. 470, 471 ГК РФ);

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 (ст. 472 ГК РФ);

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 (ст. 479 ГК РФ);

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 (ст. 478 ГК РФ);

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 (ст. 481 ГК РФ);

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 (ст. 484 ГК РФ);

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 цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, 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 (ст. 485 ГК РФ);

12) если договор купли-продажи предусматривает, что цена товара подлежит изменению в зависимости от показателей, обуславливающих 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 (ст. 485 ГК РФ).

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 (ст. 461 ГК РФ).

2. Если продавец отказывается передать покупателю проданный товар, покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи (ст. 463 ГК РФ).

3. 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 (ст. 464 ГК РФ).

4. 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 (ст. 466 ГК РФ).

5. 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:

- а) принять товары, соответствующие условию об ассортименте, и отказаться от остальных товаров;
- б) отказаться от всех переданных товаров;
- в) потребовать заменить товары, не соответствующие условию об ассортименте, товарами в ассортименте, предусмотренном договором;
- г) принять все переданные товары (ст. 468 ГК РФ).

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

- а) соразмерного уменьшения покупной цены;
- б) безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок;
- в) 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:

- а) отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы;
- б) потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору (ст. 475 ГК РФ).

7. 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 (ст. 476 ГК РФ).

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 (ст. 477 ГК РФ).

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

- а) соразмерного уменьшения покупной цены;
- б) доукомплектования товара в разумный срок.

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

- а) потребовать замены некомплектного товара на комплектный;
- б) отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной денежной суммы (ст. 480 ГК РФ).

9. 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 (ст. 482 ГК РФ).

10. 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 (ст. 484 ГК РФ).

Для привлечения к ответственности покупатель обязан известить продавца о нарушении условий договора купли-продажи о количестве, ассортименте, 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 (ст. 483 ГК РФ).

16.2. 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 (ст. 492 ГК РФ).

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

I. Договор розничной купли-продажи является публичным договором.

II. Форма договора. Если иное не предусмотрено законом или соглашением сторон, 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 (ст. 493 ГК РФ).

III. Заключение договора.

1. 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 (ст. 494 ГК РФ).

2. 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 (ст. 496 ГК РФ).

3. 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 местонахождению 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 (ст. 497 ГК РФ).

4. 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 возратить уплаченную им сумму (ст. 498 ГК РФ).

5. 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 местонахождение 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 (ст. 499 ГК РФ).

IV. Стороны имеют дополнительные права и обязанности.

1. 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 (ст. 495 ГК РФ).

2. 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 (ст. 502 ГК РФ).

3. 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) отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы.

Покупатель вправе требовать замены технически сложного или дорогостоящего товара в случае существенного нарушения требований к его качеству (ст. 503 ГК РФ).

V. 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 (ст. 500 ГК РФ).

16.3. 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 (ст. 506 ГК РФ).

Договор является консенсуальным, возмездным, двусторонним.

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 определенной 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 может заключаться 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 предложения (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, т.е. 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 другие 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 и количеством.

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 ГК РФ 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:

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

2) неоднократного нарушения сроков поставки товаров.

Нарушение договора поставки покупателем предполагается существенным в случаях:

1) неоднократного нарушения сроков оплаты товаров;

2) 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 (ст. 523 ГК РФ).

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

1) 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;

2) 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;

3) 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 взимаемая 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 (ст. 524 ГК РФ).

16.4. Поставка для государственных или муниципальных нужд

Государственные и муниципальные нужды - это потребности соответствующего публичного образования в товарах, работах, услугах, необходимых для осуществления его функций, обеспечиваемые за счет средств соответствующего бюджета в соответствии с расходными обязательствами данного публичного образования. Государственные нужды обеспечиваются, кроме того, за счет внебюджетных источников финансирования.

Поставка товаров для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании государственного или муниципального контракта для государственных или муниципальных нужд (далее - контракт / государственный или муниципальный контракт). В необходимых случаях наряду с контрактом может заключаться договор поставки для государственных или муниципальных нужд.

По государственному или муниципальному контракту поставщик (исполнитель) обязуется передать товары государственному или муниципальному заказчику либо по его указанию иному лицу, а государственный или муниципальный заказчик обязуется обеспечить оплату поставленных товаров (ст. 526 ГК РФ).

Государственный или муниципальный заказчик действует от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд. Заказчиками могут выступать соответственно федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления, а также получатели бюджетных средств, уполномоченные указанными органами.

Государственный или муниципальный контракт заключается на основе заказа на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд, размещаемого в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 2005 г. N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд".

Участником размещения заказа может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, местонахождения и места происхождения капитала или индивидуальный предприниматель (ч. 1 ст. 8 ФЗ).

По общему правилу размещение заказа осуществляется путем проведения торгов в форме конкурса или аукциона (в том числе аукциона в электронной форме).

Под конкурсом понимаются торги, победителем которых признается лицо, предложившее лучшие условия исполнения контракта и заявке на участие в конкурсе которого присвоен первый номер.

Под аукционом на право заключить государственный или муниципальный контракт понимаются торги, победителем которых признается лицо, предложившее наиболее низкую цену контракта.

Торги могут быть открытыми и закрытыми. Закрытые торги могут проводиться исключительно в случае размещения заказа на поставку товаров, сведения о которых составляют государственную тайну.

Заказчик в течение трех дней со дня проведения торгов передает победителю торгов один экземпляр протокола и окончательный проект контракта, который включает в себя условия контракта, приложенного к конкурсной документации (документации об аукционе), а также условия, предложенные победителем торгов.

Размещение заказа без проведения торгов осуществляется тремя способами.

I. Запрос котировок характеризуется следующими признаками:

- 1) информация о потребностях в товарах (работах, услугах) для государственных или муниципальных нужд сообщается неограниченному кругу лиц путем размещения на официальном сайте извещения о проведении запроса котировок;
- 2) победителем признается участник размещения заказа, предложивший наиболее низкую цену контракта.

Использование этого способа допускается, если: 1) производство товаров осуществляется не по конкретным заявкам заказчика; 2) для данных товаров сложился функционирующий рынок; 3) цена контракта не превышает 250 тыс. руб. либо если аукцион был признан несостоявшимся и начальная цена контракта не превышала 250 тыс. руб.

Результаты рассмотрения и оценки котировочных заявок оформляются протоколом, который должен быть размещен на официальном сайте и в течение пяти дней со дня его подписания опубликован в официальных печатных изданиях.

В течение двух дней со дня подписания заказчик передает победителю в проведении запроса экземпляр протокола и проект контракта, который составляется путем включения в него условий исполнения контракта, предусмотренных извещением о проведении запроса котировок, и цены, предложенной победителем в котировочной заявке.

II. Размещение заказа у единственного поставщика означает направление заказчиком предложения заключить контракт только одному поставщику. Использование данного способа допускается в случаях, предусмотренных ст. 55 Федерального закона (например, когда поставки товаров относятся к сфере деятельности субъектов естественных монополий).

III. Размещение заказов на товарных биржах (ст. 56 Федерального закона) может применяться, если: 1) предметом заказа являются биржевые товары (не изъятые из оборота товары определенного рода и качества, допущенные биржей к биржевой торговле в установленном порядке); 2) сумма заказа превышает 5 млн. руб.

Контракт заключается по правилам, установленным законодательством о товарных биржах и биржевой торговле, с учетом требований Федерального закона о размещении заказов.

Заключение контракта при размещении заказа у единственного поставщика, а также в

случаях, когда цена сделки не превышает предельного размера расчетов наличными деньгами в Российской Федерации между юридическими лицами по одной сделке, осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 528 ГК РФ. Заказчик разрабатывает проект контракта и направляет его поставщику. Поставщик обязан в 30-дневный срок подписать контракт и вернуть один экземпляр заказчику, либо составить протокол разногласий и направить его вместе с подписанным контрактом другой стороне, либо уведомить об отказе от заключения контракта.

В свою очередь государственный заказчик, получивший контракт с протоколом разногласий, должен в течение 30 дней рассмотреть разногласия, принять меры по их согласованию с другой стороной и известить другую сторону о принятии контракта в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

Контрактом может быть предусмотрено, что поставка товаров осуществляется не заказчику, а указанному им лицу на основании договора поставки. В этом случае заказчик не позднее 30-дневного срока со дня подписания контракта направляет поставщику и покупателю извещение о прикреплении покупателя к поставщику, которое и является основанием заключения договора поставки товаров для государственных или муниципальных нужд.

При отказе покупателя от договора поставщик должен незамедлительно уведомить об этом заказчика и вправе требовать от него прикреплении к другому покупателю. В этом случае заказчик в 30-дневный 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 или муниципальных нужд, либо непосредственная поставка товаров на основании контракта.

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

16.5. 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 (п. 1 ст. 535 ГК РФ).

Договор контрактации является возмездным, двусторонним, консенсуальным.

Договор контрактации заключается с сельскохозяйственными предприятиями, крестьянскими и фермерскими хозяйствами и т.п., которые являются непосредственными производителями сельскохозяйственной продукции. Второй стороной данного договора выступают заготовители, т.е. любые 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 должен заключаться в письменной форме.

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 (ст. 536 ГК РФ).

Обязанности производителя сельскохозяйственной продукции. Производитель сельскохозяйственной продукции обязан передать заготовителю выращенную (произведенную) сельскохозяйственную продукцию в количестве и ассортименте, предусмотренных договором контрактации (ст. 537 ГК РФ).

Ответственность производителя сельскохозяйственной продукции. Производитель сельскохозяйственной продукции, не исполнивший обязательство либо ненадлежащим образом исполнивший обязательство, несет ответственность при наличии его вины (ст. 538 ГК РФ).

16.6. 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 (п. 1 ст. 539 ГК РФ).

Для заключения данного договора у абонента должно быть установлено отвечающее установленным техническим требованиям энергопринимающее устройство, присоединенное к сетям энергоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование, обеспечивающее учет потребления энергии.

Предметом данного договора является энергия (электрическая, тепловая).

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

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

При данном договоре на энергоснабжающую организацию возлагается ряд обязанностей.

1. Подача энергии в должном количестве и с соблюдением должного режима. 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 (ст. 541 ГК РФ).

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 (ст. 542 ГК РФ).

В свою очередь на абонента возлагаются обязанности:

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, 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 (ст. 543 ГК РФ).

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 (ст. 544 ГК РФ).

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 в случае неоднократного нарушения сроков оплаты энергии и неоднократной невыборки энергии (ст. 546 ГК РФ).

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

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

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

16.7. 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 (п. 1 ст. 549 ГК РФ).

Договор продажи недвижимости заключается путем составления единого документа, подписанного сторонами. Договор продажи недвижимости по общему правилу не регистрируется (за исключением договора купли-продажи жилого помещения и предприятия), при этом переход права собственности на недвижимость к покупателю во всех случаях 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, квартира или другое недвижимое имущество. Закон к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относит земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе 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.

Согласно п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ, если земельный участок и находящееся на нем здание, строение, сооружение принадлежат одному лицу, то не допускается отчуждение земельного участка без здания, сооружения, а также отчуждение здания, сооружения без земельного участка. 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, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования, на тех же условиях, что и продавец недвижимости. Если же здание, сооружение и земельный участок принадлежат разным лицам, то по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка.

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 (ст. 553 ГК РФ).

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 - от обязанности принять имущество (ст. 556 ГК РФ).

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 (например, наниматели жилого помещения, отказополучатели).

Во-вторых, договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (ст. 558 ГК РФ).

16.8. Договор продажи предприятия

Договор продажи предприятия - это соглашение сторон, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам (п. 1 ст. 559 ГК РФ).

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 формы договора. Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, с обязательным приложением к нему документов: акта инвентаризации, бухгалтерского баланса, заключения независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечня 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 (ст. 560 ГК РФ).

Обязательно в договоре должны быть установлены состав и стоимость продаваемого предприятия. Это определяется 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 (ст. 561 ГК РФ).

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 (ст. 563 ГК РФ).

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 (ст. 564 ГК РФ).

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 (ст. 565 ГК РФ).