

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»
Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»
(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Договор купли-продажи: понятие, содержание и виды»

Студент

С.П. Эзболатова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Л.В. Стародубова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2022

Аннотация

Выпускная квалификационная работа посвящена рассмотрению вопросов правового регулирования договора купли-продажи и его отдельных видов. Актуальность темы исследования обусловлена, с одной стороны, широкой распространенностью договора купли-продажи в регулировании гражданско-правовых отношений по товарообороту, а, с другой стороны, сложностью правового регулирования отдельных его видов, а также спорными ситуациями, возникающими в правоприменительной практике при заключении, исполнении и прекращении договора купли-продажи.

Объектом исследования в бакалаврской работе являются отношения, возникающие в связи с заключением, исполнением и прекращением различных видов договора купли-продажи.

Предмет исследования работы составляют нормы права, регламентирующие отношения по заключению, исполнению и прекращению договора купли-продажи.

Структура бакалаврской работы обусловлена целями и задачами исследования и состоит из введения, трех глав, включающих в себя восемь параграфов, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Первая глава бакалаврской работы посвящена рассмотрению понятия договора купли-продажи в его историческом и современном аспекте, а также определению правового статуса сторон договора. Во второй главе рассмотрено содержание договора купли-продажи, раскрыто понятие существенных условий договора, подробно рассмотрены вопросы о сроке и форме договора купли-продажи. В третьей главе автор проанализировал особенности отдельных видов договора купли-продажи. Особое внимание уделено договору поставки, розничной купли-продажи, а также продаже недвижимости.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика договора купли-продажи.....	7
1.1 Понятие договора купли-продажи.....	7
1.2 Стороны договора купли-продажи.....	11
Глава 2 Содержание договора купли-продажи.....	16
2.1 Существенные условия договора купли-продажи.....	16
2.2 Сроки исполнения договора купли-продажи.....	24
2.3 Форма договора купли-продажи.....	29
Глава 3 Виды договора купли-продажи.....	36
3.1 Договор розничной купли-продажи.....	36
3.2 Договор поставки товаров и поставки товаров для государственных и муниципальных нужд.....	40
3.3 Иные виды договоров купли-продажи.....	45
Заключение.....	54
Список используемой литературы и используемых источников.....	58

Введение

Актуальность темы выпускной квалификационной работы обусловлена распространенностью и значимостью договора купли-продажи для регулирования гражданско-правовых отношений. Данный договор лежит в основе товарооборота. Не смотря на достаточную урегулированность порядка заключения и исполнения данного договора в правоприменительной практике часто возникают хозяйственные споры. Разнообразие товарно-денежных отношений обуславливает существование различных видов договора купли-продажи, каждый из которых имеет свои особенности в предмете, субъектах и способе исполнения.

Договор купли-продажи исторически является одним из древнейших институтов гражданского права. Становление и развитие договора купли-продажи происходило на протяжении более четырех тысяч лет. За этот период сформировалось современное представление о договоре купли-продажи, были выделены отдельные его виды. Формирование правовых норм, регулирующих отношения по товарообороту, оказало существенное влияние на формирование всего обязательственного права. В свою очередь, общие положения обязательственного права почти целиком распространили свое действие на отношения по купле-продаже.

В современном обществе договор купли-продажи выступает в качестве наиболее приемлемой и распространенной формы товарно-денежного обмена. Содержание договора купли-продажи является передача, перемещение материальных благ от одного субъекта правоотношений к другому, что составляет основу любого обязательства.

Правовое регулирование отношений по купле-продаже основано на главе 30 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ). Отличительной особенностью данной главы является высокий уровень юридической техники, удачное сочетание традиционных положений и новых норм, отсутствующих в прежнем ГК. Правовое регулирование договора

стало более полным и детальным, в результате чего резко уменьшилась необходимость в многочисленных подзаконных актах. Однако справедливо будет отметить, что урегулирование всех вопросов, возникающих при заключении, исполнении и прекращении отдельных видов договора купли-продажи, в ГК РФ просто невозможно поскольку спектр отношений по купле-продаже чрезвычайно широк. В связи с этим регулирование отдельных вопросов купли-продажи в той или иной сфере осуществляется на основании иных нормативных правовых актов, например, Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и др. Правовое регулирование отношений по купле-продаже осуществляется также на основании подзаконных нормативных правовых актов: указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, актов федеральных органов исполнительной власти.

В научной литературе широко обсуждаются как традиционные проблемы правового регулирования отношений по купле-продаже, так и специальные вопросы продажи недвижимости, заключения внешнеторговых сделок и др.

Изложенное позволяет судить об актуальности темы исследования.

Объект исследования - отношения, возникающие в связи с заключением, исполнением и прекращением различных видов договора купли-продажи.

Предмет исследования - нормы права, регламентирующие отношения по заключению, исполнению и прекращению договора купли-продажи.

Цель исследования – анализ положений гражданского права, регулирующих понятие, содержание и виды договора купли-продажи.

Задачи исследования включают:

- рассмотрение понятия договора купли-продажи;

- изучение признаков сторон договора купли-продажи, их прав и обязанностей;
- анализ существенных условий и формы договора купли-продажи;
- анализ особенностей отдельных видов договоров купли-продажи.

При изучении настоящей темы исследования автор руководствовался общенаучными и специальными методами, в том числе диалектическим методом познания. В качестве научно-научных использовались сравнительно-правовой, системный, формально-логический, теоретический, историографический, ретроспективный, сравнительно-сопоставительный, формально-юридический методы, а также методы анализа и синтеза.

При исследовании использовался широкий круг источников, включающих в себя законодательные и нормативные акты, учебную и научную литературу, статьи ведущих специалистов в области гражданского права.

Исследованию договора купли-продажи посвящены работы Г.Ф. Шершеневича, Д.М. Генкина, В.П. Грибанова, О.С. Иоффе, В.В. Витрянского, М.И. Брагинского, А.К. Кравцова, В.Ф. Яковлевой, и др.

Правовую основу составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, а также иные федеральные законы.

Эмпирическую основу исследования составили проекты договоров купли-продажи, поставки и энергоснабжения, взятые из открытых источников.

Структура работы состоит из введения, трех глав, включающих в себя восемь параграфов, заключения, списка используемой литературы и используемых источников

Глава 1 Общая характеристика договора купли-продажи

1.1 Понятие договора купли-продажи

Договор купли-продажи относится к одному из древнейших видов договоров в гражданском праве. Первое упоминание о продаже товаров появилось еще в Русской Правде, которая предусматривала возможность передачи вещей от одного лица к другому за наличные денежные средства. Уже на этом этапе развития правового регулирования отношений по купле-продаже товаров законом предусматривалась возможность возврата некачественного товара, а также возможность истребования вещи из чужого незаконного владения. Право собственности на товар, в силу положений Русской Правды, переходило к покупателю с момента достижения сторонами согласия по всем условиям сделки и в этом смысле уже тогда рассматривался как консенсуальный. Товар передавался «из рук в руки», оплата товара производилась в момент его передачи, а в случае, если покупатель производил предоплату, то право собственности возникало с момента оплаты [52].

Однако форма договора купли-продажи в период действия Руской Правды и Судебников сохранялась устная. Письменная форма договора купли-продажи впервые получила законодательное закрепление только при Петре I. В этот же период появилось и законодательное понятие договора купли-продажи, которое в 1727г. было закреплено в Уставе о словесном таможенном суде.

Развитие положений о форме и содержании договора купли-продажи продолжилось в Соборном Уложении 1649г. В этом документе указывалось на обязательность письменной формы для сделок с недвижимостью, а на стороны возлагалась обязанность по регистрации договора. Такой порядок просуществовал до 1886г.

В целом в дореволюционном законодательстве продажа движимого и недвижимого имущества осуществлялась по различным правилам. В современном смысле договор купли-продажи существовал только в отношении движимых вещей. Отчуждение недвижимой вещи как таковой не происходило, закон устанавливал лишь возможность передачи права на недвижимую вещь [6].

В советский период стали выделяться отдельные виды договоров, например, договор поставки, контрактации или энергоснабжения, в том числе продажи недвижимости. В 1913г. в проекте Гражданского уложения нормы, регулирующие куплю-продажу товаров, были отнесены к обязательственному праву и включены в раздел «Обязательства по договорам». Под договором продажи понимался «договор, по которому продавец передает или обязуется передать движимое или недвижимое имущество в собственность покупателя («покупщика») за установленную денежную сумму» [6].

С развитием социалистических отношений в советском государстве отношения по товарообмену претерпели серьезные изменения и были существенно ограничены, что сказалось и на правовом регулировании. В условиях плановой экономики развитие получили договор поставки и договор контрактации, однако в основе заключения каждого из них лежали плановые показатели производства и потребления. Положения ГК РСФСР 1964г., а также Положения о поставках продукции и товаров 1988г. составлял правовую основу товарооборота в советском государстве и основывались на принципах административно-командного управления экономикой.

Однако развитие общества и государства диктовало необходимость перехода к договорным отношениям, основанным на свободе волеизъявления сторон и самостоятельном определении цены договора, гарантийных сроков и прочих важных условий. Все это было учтено при подготовке нового ГК, в котором были сохранены положения о договоре поставки и контрактации, которые стали рассматриваться как виды договора купли-продажи,

сформулировано понятие, существенные условия договора купли-продажи, расширено его правовое регулирование.

Таким образом, формирование современного договора купли-продажи прошло несколько этапов, каждый из которых позволил раскрыть отдельные особенности данного вида договора.

В настоящее время договор купли-продажи является одним из наиболее распространенных видов договоров, поскольку именно посредством данного договора осуществляется имущественный товарооборот. Основное назначение договора купли-продажи заключается в том, что он призван урегулировать обязательства по передаче имущества.

В Гражданском кодексе Российской Федерации [11] договору купли-продажи посвящена глава 30. В данной главе сосредоточены многие положения, которые регулируют правоотношения участников договорных отношений не только в ходе товарооборота, но и при заключении иных договоров, таких как аренда, перевозка, подряд и др.

Сущность договора купли-продажи заключается в возмездной передаче вещи от одного субъекта правоотношений к другому. В этом смысле договор купли-продажи является родовым понятием для других договоров, таких как:

- розничной купли-продажи (ст.ст. 492-505 ГК РФ);
- поставки товаров (ст.ст. 506-524 ГК РФ);
- поставки товаров для государственных нужд (ст.ст. 525-534 ГК РФ);
- контрактации (ст.ст. 535-538 ГК РФ);
- энергоснабжения (ст.ст. 539-548 ГК РФ);
- продажи недвижимости (ст.ст. 549-558 ГК РФ);
- продажи предприятия (ст.ст. 559-566 ГК РФ).

Указанные договора принято считать видами договора купли-продажи [49].

К указанным видам договора купли-продажи положения о купле-продаже, закрепленные в ст.ст. 454-491 ГК РФ, применяются, если иное не предусмотрено правилами ГК РФ об этих видах договоров.

Е.А. Суханов отмечает, что «регулируя названные договоры в качестве отдельных видов договора купли-продажи, закон мог ограничиться лишь указанием на их квалифицирующие признаки и установлением применительно к этим договорам некоторых подлежащих приоритетному применению специальных правил, учитывающих специфику регулируемых правоотношений. Какой-либо единый критерий для разграничения отдельных видов договора купли-продажи отсутствует» [44].

В целях обоснования указанной классификации в науке гражданского права в качестве оснований классификации предлагаются «стороны договора, цель покупки, объект покупки, способ исполнения договора» [12] и другие. Однако выделить какое-то единое основание классификации не представляется возможным. Каждый из видов договора купли-продажи имеет свои особенности и специфику.

По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (ст. 544 ГК РФ).

Договор купли-продажи считается заключенным с момента согласования всех существенных условий договора, т.е. является консенсуальным. Сама передача товара покупателю может осуществляться после заключения договора, условия передачи товара согласовываются сторонами в договоре.

В некоторых случаях передача товара может происходить при заключении договора купли-продажи, например, розничная купле-продажа. В этом случае договор исполняется одновременно с его заключением, однако это не означает, что договор реальный, поскольку договор вступает в силу с

момента достижения сторонами согласия по условиям этого договора в результате чего и осуществляется передача вещи.

Договор купли-продажи также характеризуется как возмездный двусторонний договор. Стороны договора купли-продажи, т.е. продавец и покупатель, принимают на себя взаимные обязательства. Один – по передаче товара, другой - по его оплате. По общему правилу обязательство по оплате товара признается встречным обязательством. Это означает, что оплата товара производится после его передачи.

В силу ст. 328 ГК РФ встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих обязательств. В тех же случаях, когда договором купли-продажи предусмотрена предоплата товара, встречным считается обязательство продавца передать товар.

При этом передача товара носит исключительно возмездный характер, а условие о цене договора является существенным условием, не согласование данного договора влечет его незаключенность. В соответствии со ст. 485 ГК РФ покупатель обязан оплатить покупную цену товара, которая согласовывается в договоре или определяется иным, установленным законом или договором способом.

1.2 Стороны договора купли-продажи

В силу положений ст. 454 ГК РФ сторонами договора купли-продажи выступают продавец и покупатель. По общему правилу как продавцом, так и покупателем по договору купли-продажи может выступать любое физическое или юридическое лицо. Однако при заключении отдельных видов договоров купли-продажи из этого правила могут быть сделаны исключения. Возможность участия в отдельных видах договора купли-продажи может быть ограничена природой договора, особенностью правового положения

субъекта (характером вещных прав на имущество, объемом правоспособности и дееспособности субъекта) или целью договора и т.п.

И продавцом, и покупателем на территории Российской Федерации могут также выступать иностранные юридические лица и граждане, разумеется, с соблюдением норм не только ГК РФ, но и других законов (например, ст. 9,11, 19, 306-310 НК РФ, Закона РФ от 09.10.02г. «О валютном регулировании и валютном контроле», Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»).

Основное требование, которое предъявляется к продавцу – это наличие у него права собственности на отчуждаемую вещь.

Цель договора купли-продажи состоит в передаче права собственности от одного субъекта к другому, поэтому если продавец таким правом не обладает, то и передать его тоже не имеет возможности. Из этого правила есть исключения. Например, казенные предприятия (ст. 297 ГК РФ) не имеют права собственности на закрепленное за ними имущество, однако с согласия собственника этого имущества вправе им распоряжаться, в том числе отчуждать путем заключения договора купли-продажи [13].

В тех случаях, когда покупатель приобретает вещь не для себя, он должен обладать полномочиями по приобретению данной вещи. Например, комиссионеру для заключения договора купли-продажи необходимо согласие комитента (ст. 990 ГК РФ).

В главе 30 ГК РФ закреплены права и обязанности продавца и покупателя, которые составляют содержание их правового статуса.

Главная обязанность продавца закреплена в ст. 456 ГК РФ. Это обязанность передать товар. 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.

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.

Правильное определение момента перехода права собственности на товар имеет исключительно важное практическое значение, поскольку именно с момента перехода права собственности к покупателю переходят и все риски, связанные с утратой товара или его повреждением [50].

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.

Обязанности продавца передать товар корреспондирует обязанность покупателя его принять. Согласно ст. 484 ГК РФ покупатель обязан принять переданный ему товар, за исключением случаев, когда он вправе потребовать замены товара или отказаться от исполнения договора купли-продажи. При этом покупатель обязан совершить действия, которые в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями необходимы с его стороны для обеспечения передачи и получения соответствующего товара.

Также важнейшей обязанностью покупателя является оплата товара. Покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено ГК РФ, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства. Если договором купли-продажи не предусмотрена рассрочка оплаты товара, покупатель обязан уплатить продавцу цену переданного товара полностью (ст. 486 ГК РФ).

Помимо указанных выше основных обязанностей продавца и покупателя у каждого из них есть и иные права и обязанности. Например, продавец обязан соблюдать оговоренные требования по количеству, качеству, комплектности и ассортименту товара (ст. 467, 469, 478 ГК РФ).

У покупателя в свою очередь есть право предъявлять требования в связи с выявленными недостатками товара. Законом, иными правовыми актами, обязательными требованиями государственных стандартов или другими обязательными правилами может быть определен срок, по истечении которого товар считается непригодным для использования по назначению (срок годности) [23].

Договором могут предусматриваться обязанности продавца по доставке товара, регламентироваться процедура передачи товара и т.д.

Нарушение как продавцом, так и покупателем своих обязанностей по договору влечет возникновение у них обязанности нести ответственность. Такая ответственность может выражаться в праве стороны отказаться от

исполнения договора, требовать уплаты неустойки или исполнения обязательств.

Например, в соответствии со ст. 486 ГК РФ если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с договором купли-продажи товар, продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 ГК РФ. Если покупатель в нарушение договора купли-продажи отказывается принять и оплатить товар, продавец вправе по своему выбору потребовать оплаты товара либо отказаться от исполнения договора.

Таким образом, сторонами договора купли-продажи являются продавец и покупатель, в качестве которых могут выступать как физические, так и юридические лица. Однако при заключении отдельных видов договоров купли-продажи из этого правила могут быть сделаны исключения. Возможность участия в отдельных видах договора купли-продажи может быть ограничена природой договора, особенностью правового положения субъекта (характером вещных прав на имущество, объемом правоспособности и дееспособности субъекта) или целью договора и т.п.

В заключение отметим, что правовое положение сторон договора купли-продажи устанавливается не только законом, но и договором. Отсутствие в договоре каких-либо положений, регулирующих права и обязанности сторон договора купли-продажи, компенсируется законом.

Глава 2 Содержание договора купли-продажи

2.1 Существенные условия договора купли-продажи

В гражданском праве действует принцип свободы договора, что означает право сторон договора самостоятельно определять его условия и содержание в рамках, установленных законом. Как отмечают А.В. Габов и Л.И. Черкесова данный принцип является ключевым в обязательственных отношениях и базируется на иных конституционных принципах, что в целом предопределяет структуру и содержание договорных отношений в целом [9].

Любой договор, в том числе договор купли-продажи, всегда содержит определенное число условий, определяющих содержание договора, права и обязанности его сторон, а также меры ответственности. Однако условия договора не являются равнозначными по-своему значению.

История формирования понятия и содержания существенных условий договора берет свое начало еще в римском праве. В отечественной правовой доктрине упоминание о существенных условиях договора можно встретить еще в дореволюционном праве. Так, Д.И. Мейер выделяет «особые части сделки, которые создают эту сделку и без которых она неудобомыслима» [28]. В данном высказывании речь идет именно о существенных условиях договора.

Указание на наличие особых условий договора есть и в Гражданском уложении Российской империи. В ГК РСФСР 1922г. к числу существенных условий отнесены условия о предмете, цене и сроке договора. Однако, как отмечали И.Б. Новицкий и Л.А. Лунц не в любом договоре обязательно должны быть все три эти условия [30].

В ГК РСФСР 1964г. (ст. 160) было указано, что существенными признаются условия, которые признаны такими по закону или необходимы для договоров данного вида, а также все те пункты, относительно которых по

заявлению сторон должно быть достигнуто соглашение. Эта норма была оставлена без изменений и в Основях гражданского законодательства 1991г.

В соответствии с действующим ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

А.П. Сергеев отмечает, что отсутствие хотя бы одного из существенных условий в договоре приравнивается к отсутствию договора в целом [48].

Понятие существенных условий договора закреплено в п.1 ст. 432 ГК РФ путем их перечисления. Существенными условиями называются такие условия договора, без согласования которых договор не может считаться заключенным. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Содержание существенных условий договора раскрывается в п.2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» [34].

Верховный Суд РФ указал, что существенными условиями, которые должны быть согласованы сторонами при заключении договора, являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах существенными или необходимыми для договоров данного вида (например, условия, указанные в статьях 555 и 942 ГК РФ).

Существенными также являются все условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (абзац второй пункта 1 статьи 432 ГК РФ), даже если такое условие восполнялось бы диспозитивной нормой.

Например, если в ходе переговоров одной из сторон предложено условие о цене или заявлено о необходимости ее согласовать, то такое условие является существенным для этого договора (пункт 1 статьи 432 ГК РФ). В таком случае отсутствие согласия по условию о цене или порядке ее определения не может быть восполнено по правилу пункта 3 статьи 424 ГК РФ и договор не считается заключенным до тех пор, пока стороны не согласуют названное условие, или сторона, предложившая условие о цене или заявившая о ее согласовании, не откажется от своего предложения, или такой отказ не будет следовать из поведения указанной стороны [34].

К числу существенных условий договора купли продажи традиционно относят условия о предмете и цене договора [17]. Вместе с тем существенным условием отдельных видов договора купли-продажи, может являться условие о сроке исполнения [33]. Например, это относится к договору поставки или продажи в рассрочку [26].

Р.В. Волков, рассматривая существенные условия договора розничной купли-продажи с использованием сети Интернет, к числу существенных также относит условия о сроке и способе доставки товара [8]. Однако с этим мнением сложно согласиться, поскольку несогласование условий о доставке товара договор незаключенным не делает и в целом позволяет урегулировать эти положения на основе других положений закона.

Предметом договора купли-продажи является товар. В силу правил ст. 455 ГК РФ условие договора купли-продажи о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара.

Товаром по договору купли-продажи могут быть любые вещи не запрещенные и не ограниченные в обороте. 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.

Товаром по договору купли-продажи могут выступать движимые или недвижимые вещи, ценные бумаги, валюта и т.д. В качестве товара необязательно должны выступать индивидуально-определенные вещи. Эти вещи могут быть определены и родовыми признаками. Например, автомобиль определенной марки модели и цвета, но не определенного номера выпуска и даты изготовления [13].

Определение предмета договора купли-продажи подразумевает не только согласование наименования товара. В договоре также должны быть согласованы условия о количестве и качестве товара.

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 (ст. 465 ГК РФ).

Так, Арбитражный суд Астраханской области указал, что если наименование товара и его количество указаны в накладных либо спецификациях, которые по условиям договора являются его неотъемлемой частью, договор купли-продажи принято считать заключенным. Между тем, если из представленных суду накладных или спецификаций не следует однозначный вывод о том, что товар передается именно по предъявленному договору купли-продажи, суды расценивают отношения сторон в качестве обязательственных по купле-продаже товара, совершенных по разовым сделкам.

Так, в Арбитражный суд Астраханской области обратился продавец с иском к покупателю о взыскании суммы основного долга и пени по договору поставки. В подтверждение требований истцом были представлены договор

поставки и накладные на товар. Суд не признал представленный договор поставки заключенным, поскольку тот не содержал существенных условий - сведений о количестве и ассортименте товара. Представленные суду товарные накладные не содержали ссылки на договор поставки, в связи с чем нельзя было сделать однозначный вывод о передаче товара покупателю именно по этому договору. По этим основаниям требования истца о взыскании договорной неустойки остались без удовлетворения. Суд расценил отношения сторон в качестве обязательственных по купле-продаже товара, совершенные по разовым сделкам, и взыскал с ответчика стоимость полученного товара.

Данный пример свидетельствует о незаключенности договора вследствие несогласования сторонами существенных условий о количестве и ассортименте товара [42].

Если согласование условия о количестве товара сложностей как правило не вызывает, то согласование условий о качестве товара может стать серьезной проблемой на пути его оформления. Несогласование условия о качестве может спровоцировать возникновение спора между сторонами договора.

Закон устанавливает обязанность продавца 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.

В судебной практике рассматривалась проблема соответствия условиям о качестве товара товаров бывших в употреблении. Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд по данному вопросу пришел к выводу о том, что возможность поставки товара, бывшего в употреблении, должна быть прямо предусмотрена договором. Если такой оговорки в договоре нет, то поставляться должен новый товар, при этом поставка бывшего в эксплуатации товара вместо согласованного договором нового товара является существенным нарушением требований к качеству товара.

Так, истец обратился в арбитражный суд с иском о расторжении договора поставки в связи с нарушением поставщиком условий о качестве поставленного товара. В обоснование исковых требований указал, что «в договоре поставки тележек не было указано на то обстоятельство, что тележки могут быть отремонтированными, т.е. бывшими ранее в употреблении. Условиями договора предполагалось, что товар должен быть новым. Суд, удовлетворяя требования истца указал, что приобретение по договору поставки товаров, бывших в употреблении, подлежит отдельному согласованию в договоре поставки, подтверждая намерение осведомленного покупателя приобрести такой товар, ранее использовавшийся иными лицами либо подвергшийся ремонту. Данное обстоятельство оказывает влияние на цену товара, гарантийные и иные обязательства сторон. Торговля товарами, бывшими в употреблении, традиционно совершается в определенных договорных формах (договор комиссии и т.д.), либо очевидно следует из

характера деятельности поставщика, отражаемого в том числе в рекламе данной деятельности (продажа б/у запчастей и автомобилей, одежды секонд-хенд и т.д.). По мнению суда, представленный договор поставки не предусматривает отступления от сложившегося правила делового оборота о поставке товара, бывшего в употреблении. В связи с изложенным поставка продукции, бывшей ранее в употреблении, является существенным нарушением договора в смысле положений ГК РФ» [35].

Таким образом, условие о качестве товара является одним из ключевых условий договора его согласование является частью согласования условия о предмете договора.

Согласование условия о предмете договора купли-продажи также предполагает согласование условия об ассортименте товара. В соответствии со ст. 467 ГК РФ 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.

Особым видом товара выступают имущественные права. Имущественные права как правила передаются посредством возмездной уступки права требования, которая, по существу, также является купли-продажей.

Дискуссионным в юридической литературе является вопрос о возможности продажи вещей, не существующих в момент заключения договора.

В.В. Витрянский отмечает, что продать вещь, которой в действительности не существует невозможно [7, с. 111-116]. Это высказывание касается утраченных вещей. Например, продажа дома, который был уничтожен пожаром.

Г.Ф. Шершеневич указывал, что договор купли-продажи несуществующих вещей является недействительным [52].

Однако данное положение не касается вещей, которые будут произведены в будущем. Продажа таких вещей в настоящее время широко распространена как продажа по образцам. В этом случае продавец изготавливает вещь по индивидуально-определенным покупателем характеристикам, например, изготовление кухонного гарнитура.

Согласно ст. 455 ГК РФ 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.

Определение цены договора позволяет судить о пределах исполнения обязанности покупателя по оплате товара. 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, определяемой в соответствии с пунктом 3 статьи 424 ГК РФ. Когда цена установлена в зависимости от веса товара, она определяется по весу нетто, если иное не предусмотрено договором купли-продажи. 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.

Срок исполнения договора купли-продажи также считается крайне важным для соблюдения интересов сторон, однако его несогласование в

договоре не влечет незаключенность договора в целом. В силу ст. 457 ГК РФ срок исполнения продавцом обязанности передать товар покупателю определяется договором купли-продажи, а если договор не позволяет определить этот срок, в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 314 ГК РФ. 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.

Таким образом, совокупность всех существенных условий договора составляет его содержание.

2.2 Сроки исполнения договора купли-продажи

В гражданском праве сроки принято подразделять на: императивные и диспозитивные; определенные и неопределенные; общие и частные; определяемые «по промежуткам во времени» и в виде «момента во времени».

Императивные – это общеобязательные сроки, которые не могут быть изменены по соглашению сторон, а диспозитивные - сроки, которые установлены законодательством, но могут быть изменены сторонами по их соглашению.

Определенные – это сроки с указанием их начала и окончания, устанавливающие вполне точный промежуток времени либо определяющие конкретное событие или момент.

Неопределенные – это сроки, закрепляющие приблизительный временной промежуток, необходимый, для исполнения принятого обязательства: «в разумный срок», «без промедления», «своевременно», «заблаговременно» и т. д. [13].

Для всех сроков действует общеобязательное правило о начале их течения: на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало (ст.191 ГК РФ). Правила об исчислении сроков установлены в главе 11 Гражданского кодекса РФ.

В договоре купли-продажи срок исполнения может определяться конкретной датой или периодом времени. Особым способом является установление графика передачи товара, в случае исполнения по частям. Это может быть поставка товара партиями согласно графику. В соответствии со ст. 508 ГК РФ в случае, когда сторонами предусмотрена поставка товаров в течение срока действия договора поставки отдельными партиями и сроки поставки отдельных партий (периоды поставки) в нем не определены, то товары должны поставаться равномерными партиями ежемесячно, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов, существа обязательства или обычаев делового оборота. Наряду с определением периодов поставки в договоре поставки может быть установлен график поставки товаров (декадный, суточный, часовой и т.п.).

В соответствии со сложившейся судебной практикой порядок поставки отдельных партий нельзя определять исходя из ст. 508 ГК РФ, регулирующей периоды поставки товаров, если стороны договора поставки согласовали условие о поставке товара партиями, однако срок действия договора и периоды поставки не определили. В этом случае поставщик обязан поставить весь товар в срок, определенный по правилам п. 2 ст. 314 ГК РФ.

Так, Арбитражный суд Республики Татарстан, отказывая в удовлетворении исковых требований указал, что «из текста договора следует, что поставка товара должна осуществляться отдельными партиями, размер которых договором не определен, при этом график поставки стороны не согласовали. В пункте 8.5 договора поставки предусмотрено, что он действует до полного исполнения его сторонами. Данное условие противоречит статье 190 ГК РФ, поскольку срок может определяться указанием на событие, которое должно неизбежно наступить, то есть не

зависит от воли сторон договора. Поскольку конкретный срок действия договора стороны не установили, невозможно определить сроки поставки отдельных партий и их размеры по правилам статьи 508 ГК РФ. При таких обстоятельствах, суд руководствуется нормами статьи 314 ГК РФ, согласно пункту 2 которой обязательство, не содержащее условий, позволяющих определить срок его исполнения, должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства. Обязательство, не исполненное в разумный срок, должно быть исполнено в семидневный срок со дня предъявления кредитором требования о его исполнении» [40].

Таким образом, для согласования условия о сроке исполнения договора по частям необходимо согласовывать сроки исполнения каждой части договора.

Сроки исполнения договора купли-продажи связывают не только с временным периодом, но и с каким-либо конкретным действием покупателя (предварительной оплатой, выплатой аванса, извещением о поступлении аккредитива в банк продавца), что соответственно должно быть также отражено в договоре.

Особым способом определения срока исполнения договора является исполнение строго определенному сроку. 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 (ст. 457 ГК РФ).

Срок исполнения договора купли-продажи определяется моментом передачи товара. Договор купли-продажи считается исполненным с момента передачи товара покупателю. Однако исчисление срока исполнения осуществляется по-разному в зависимости от условий договора.

В тех случаях, когда обязанность по доставке товара возложена на продавца, договор будет считаться исполненным с момента вручения товара покупателю в месте нахождения покупателя или ином, указанном им месте.

Если обязанности по доставке товара у продавца нет, то покупатель обязан сам принять товар в месте его нахождения. В этом случае договор будет считаться исполненным, а товар переданным при условии предоставления покупателю возможности распорядиться товаром. В судебной практике исполнение обязанности передать товар в месте нахождения продавца, при условии уклонения покупателя от получения товара, часто связывается с уведомлением покупателя о готовности товара к отгрузке. С момента такого уведомления в спорных ситуациях обязанность передать товар считается исполненной. Так, Арбитражный суд Самарской области, отказывая в удовлетворении требований о взыскании неустойки по договору поставки отметил, что в соответствии с условиями договора поставки местом передачи товара являлся склад продавца, покупатель обязан был принять товар на складе и самостоятельно организовать его вывоз. Продавец в свою очередь предпринял все необходимые действия по уведомлению покупателя о готовности товара к отгрузке, создал для этого необходимые условия. Однако покупатель от приемки товара уклонился [41].

Во всех остальных случаях момент исполнения продавцом своей обязанности передать товар покупателю определяется моментом сдачи товара перевозчику или организации связи для доставки покупателю.

Важность определения сроков исполнения договора купли-продажи во многом обусловлена переходом рисков гибели или повреждения товара на покупателя. С даты исполнения обязательства по передаче товара риск случайной гибели товара переходит на покупателя, поэтому крайне важно закреплять такой переход документально. Передача товара фиксируется, как правило, актом передачи или товарной накладной [47].

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

на односторонний отказ от договора должно быть прямо предусмотрено законом. Например, такое право в отношении договора розничной купли-продажи товара предусмотрено Законом РФ от 07.02.1992г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», по договорам поставки для государственных и муниципальных нужд такое право предусмотрено Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013г. № 44-ФЗ и другими актами.

Неисполнение продавцом обязанности передать товар влечет возникновение у покупателя не только права отказаться от договора, но и права требовать возмещения причиненных убытков и применить штрафные санкции к продавцу.

Вопрос об отнесении сроков к числу существенных условий договора купли-продажи является дискуссионным. Вопрос сроков исполнения в практике чаще всего возникает в связи с договором поставки. По мнению некоторых ученых, срок поставки является существенным условием договора. Однако с этим согласны далеко не все [14], поскольку в соответствии с ч.2 ст. 314 ГК РФ в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, а равно и в случаях, когда срок исполнения обязательства определен моментом востребования, обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства. Данное положение означает, что срок исполнения обязательства по договору купли-продажи может определяться моментом востребования.

Вместе с тем в практике установление сроков исполнения договора купли-продажи имеет чрезвычайно важное значение. Анализ различных видов договоров купли-продажи показал, что во всех договорах сроки

исполнения строго регламентированы, более того, нарушение этих сроков влечет наступление штрафных санкций в виде неустойки.

Отсутствие в договоре купли-продажи условия сроке его исполнения в целом затрудняет исполнение и усложняет регулирование правоотношений. Так, В.В. Витрянский отмечает: «Сложнее решить проблему своевременности исполнения обязательства, когда договор не предусматривает срок исполнения и не содержит условий, позволяющих определить этот срок» [7]. В другой работе он указывает: «Главная обязанность продавца заключается в передаче покупателю товаров, являющихся предметом купли-продажи, в срок, установленный договором» [5].

Изложенное позволяет нам прийти к выводу том, что не смотря на то, что срок договора купли-продажи не является его существенным условием, определение срока исполнения этого договора чрезвычайно важно для полноценного регулирования отношений между сторонами договора и добросовестного исполнения ими своих обязательств.

2.3 Форма договора купли-продажи

Гражданское законодательство устанавливает, что сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной) (ст. 158 ГК РФ). Сделка, которая может быть совершена устно, считается совершенной и в том случае, когда из поведения лица явствует его воля совершить сделку, т.е. совершат конклюдентные действия.

Сделка, для которой законом или соглашением сторон не установлена письменная (простая или нотариальная) форма, может быть совершена устно.

Если иное не установлено соглашением сторон, могут совершаться устно все сделки, исполняемые при самом их совершении, за исключением сделок, для которых установлена нотариальная форма, и сделок,

несоблюдение простой письменной формы которых влечет их недействительность.

Сделки во исполнение договора, заключенного в письменной форме, могут по соглашению сторон совершаться устно, если это не противоречит закону, иным правовым актам и договору.

Сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, либо должным образом уполномоченными ими лицами.

Письменная форма сделки считается соблюденной также в случае совершения лицом сделки с помощью электронных либо иных технических средств, позволяющих воспроизвести на материальном носителе в неизменном виде содержание сделки, при этом требование о наличии подписи считается выполненным, если использован любой способ, позволяющий достоверно определить лицо, выразившее волю. Законом, иными правовыми актами и соглашением сторон может быть предусмотрен специальный способ достоверного определения лица, выразившего волю.

Двусторонние (многосторонние) сделки могут совершаться способами, установленными пунктами 2 и 3 статьи 434 ГК РФ.

Законом, иными правовыми актами и соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования, которым должна соответствовать форма сделки (совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью и тому подобное), и предусматриваться последствия несоблюдения этих требований. Если такие последствия не предусмотрены, применяются последствия несоблюдения простой письменной формы сделки (пункт 1 статьи 162).

Письменная форма сделки признается обязательной при заключении сделки юридических лиц между собой и с гражданами, а также сделки граждан между собой на сумму, превышающую десять тысяч рублей, а в случаях, предусмотренных законом, - независимо от суммы сделки.

Нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности. Нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Пленум Верховного Суда РФ в Постановлении от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» указал, что несоблюдение требований к форме договора при достижении сторонами соглашения по всем существенным условиям (пункт 1 статьи 432 ГК РФ) не свидетельствует о том, что договор не был заключен. В этом случае последствия несоблюдения формы договора определяются в соответствии со специальными правилами о последствиях несоблюдения формы отдельных видов договоров, а при их отсутствии - общими правилами о последствиях несоблюдения формы договора и формы сделки (статья 162, пункт 3 статьи 163, статья 165 ГК РФ) [34].

В определенном смысле договор купли-продажи является уникальной сделкой, поскольку может быть заключен в устной, письменной форме или нотариальной, что отличает его от сделок другого рода. Конечно же форма договора купли-продажи напрямую зависит от его вида. Например, договор розничной купли-продажи преимущественно совершается в устной форме. Договора поставки, энергоснабжения, контрактации имеют письменную форму. Для некоторых договоров купли-продажи недвижимости, а также для договоров купли-продажи предприятия характерна нотариальная форма.

Для некоторых договоров купли-продажи предусмотрена обязательная государственная регистрация, как, например, для договора купли-продажи недвижимости.

В целом, нужно сказать, что форма договора зависит от различных факторов, например, от того, кто является участником договора, какова его цена, что является предметом договора.

Так, договор розничной купли-продажи заключается в устной или простой письменной форме. Если стоимость товара составляет менее десяти тысяч рублей, то договор заключается в устной форме.

Форма договора розничной купли-продажи урегулирована ст. 493 ГК РФ. Если иное не предусмотрено законом или договором розничной купли-продажи, в том числе условиями формуляров или иных стандартных форм, к которым присоединяется покупатель (статья 428), договор розничной купли-продажи считается заключенным в надлежащей форме с момента выдачи продавцом покупателю кассового или товарного чека, электронного или иного документа, подтверждающего оплату товара. При этом выдача кассового чека не является письменной формой. Чек – удостоверяет факт оплаты товара.

При этом, если осуществляется продажа товара в кредит, то форма сделки является письменной.

Договор поставки, в отличие от договора розничной купли-продажи, всегда заключается в письменной форме. Однако, как показывает судебная практика, составление единого документа, подписанного сторонами, не всегда является обязательным. Так, Арбитражный суд Свердловской области в обобщении судебной практики за 2020-2021гг. указал, что переписка сторон, в том числе, обмен спецификациями посредством использования факсимильной связи не противоречит действующему законодательству и свидетельствует о том, что договор поставки является заключенным [29].

Из пункта 2 ст. 434 ГК РФ следует, что договор в письменной форме может быть заключен путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

В Постановлении Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.09.2014 по делу № А08-7525/2013 указано, что «арбитражный суд обоснованно признал счет на оплату офертой на заключение договора купли-продажи, а действия покупателя по перечислению денежных средств - его акцептом. По мнению суда указанный способ заключения договора купли-продажи товара не противоречит нормам Гражданского кодекса Российской Федерации и свидетельствует о совершении разовой сделки купли-продажи. Суд отметил, что обязательство продавца по поставке товара возникло после осуществления покупателем предварительной оплаты товара на основании выставленного счета. Нарушений норм материального права, а также норм процессуального права, влекущих за собой безусловную отмену оспариваемых судебных актов, судами не допущено» [36].

Приведенный пример свидетельствует о широком распространении практики заключения договоров путем обмена документами. В данном случае направление счета на оплату и последующая оплата товара, подтвержденная платежным поручением позволила суду сделать вывод о заключении сторонами договора поставки.

С.Н. Евтухов анализируя нормы национального и международного права, устанавливающие правила о форме договора международной купли-продажи товаров отмечает, что в соответствии с Венской конвенцией термин «письменная форма» охватывает любые виды электронных сообщений, которые могут быть извлечены в читаемой форме, а согласно Принципов УНИДРУА, «письменная форма» означает любой вид сообщения, который сохраняет запись информации, содержащейся в нем, и способный быть воспроизведенным в осязаемом виде. При этом в международных документах не устанавливаются никаких требований о том, чтобы договор, заявление или любое иное действие совершались или подтверждались бы в какой-либо особой форме [20].

Таким образом, письменная форма договора поставки может иметь разные виды.

Более жесткие требования предъявляются к договору купли-продажи недвижимости (ст. 550 ГК РФ). Договор продажи недвижимости заключается только в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Это означает, что совершение конклюдентных действий или обмен документами не являются надлежащей формой заключения договора купли-продажи недвижимости. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Особенность продажи недвижимости состоит и в том, что в отдельных случаях требуется нотариальное удостоверение сделки. Например, такое удостоверение предусмотрено при отчуждении долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество. Нотариальная форма необходима и при отчуждении имущества несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан.

Как отмечает И.А. Русакевич, использование нотариальной формы позволяет не только снизить споры, в рассматриваемых отношениях, но также является особым механизмом для сторон, который выражается в дополнительных гарантиях безопасности сделки и минимизации рисков, способствует укреплению правопорядка в стране и снижает риск мошеннических действий и стабилизирует оборот жилой недвижимости в современных условиях [46].

Сам договор купли-продажи недвижимости государственной регистрации не подлежит, однако переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Право собственности у покупателя возникает только после регистрации такого перехода.

Д.С. Дурягин рассматривая вопросы перехода права на недвижимое имущество в результате его отчуждения отмечает, что до государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество покупатель не имеет права распоряжения данным имуществом. Покупатель также не может распорядиться недвижимым имуществом и после передачи

ему недвижимого имущества, но до внесения в единый реестр прав на недвижимое имущество информации о переходе права собственности [19].

Похожие правила о форме договора предусмотрены и для договора продажи предприятия. В силу ст. 560 ГК РФ договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434), с обязательным приложением к нему 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. Переход права собственности на недвижимость подлежит госрегистрации.

Таким образом, требования к форме договора купли-продажи отличаются в зависимости от его вида и условий заключения.

Рассмотрение вопросов, связанных с содержанием договора, позволило нам прийти к выводу о том, что содержание договора составляет совокупность его условий. Среди условий договора можно выделить существенные условия, несогласование которых влечет незаключенность договора в целом. К числу существенных условий договора купли-продажи относятся условия о предмете и цене договора. Однако согласование каждого из этих условий предполагает учет множества факторов. Так, согласование условия о предмете договора не ограничивается указанием на наименование товара, а включает согласование условий о его ассортименте, комплектности, количестве и качестве. Согласование условия о сроке исполнения договора купли-продажи является не менее значимым, хотя и не относится к числу существенных. Установление условий о сроках исполнения договора позволяет защитить интересы сторон и обеспечить своевременное его исполнения, а также избежать возникающих в связи с этим споров. Соблюдение формы договора купли-продажи является важнейшим условием его действительности. В виду наличия множества видов договора купли-

продажи условия о форме договора могут отличаться. Договор купли-продажи является уникальной сделкой, поскольку может быть заключен в устной, письменной форме или нотариальной, что отличает его от сделок другого рода. Для некоторых договоров купли-продажи предусмотрена обязательная государственная регистрация, как, например, для договора купли-продажи недвижимости. В целом, нужно сказать, что форма договора зависит от различных факторов, например, от того, кто является участником договора, какова его цена, что является предметом договора.

Глава 3 Виды договора купли-продажи

3.1 Договор розничной купли-продажи

Договор розничной купли-продажи является одним из наиболее распространенных видов договоров в гражданском праве. Каждый из нас ежедневно заключает такие договоры, покупая продукты питания, одежду, технику и т.д. Согласно ст. 492 ГК РФ по договору розничной купли-продажи продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу, обязуется передать покупателю товар, предназначенный для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью.

К отношениям по договору розничной купли-продажи с участием покупателя-гражданина, не урегулированным ГК РФ, применяются законы о защите прав потребителей и иные правовые акты, принятые в соответствии с ними.

Договор розничной купли-продажи также как и договор купли-продажи является двусторонним, возмездным, консенсуальным. Однако договор розничной купли-продажи имеет и индивидуальные особенности, которые позволяют выделить его из числа иных договоров.

В.В. Витрянский в качестве отличительных особенностей договора купли-продажи называет особенности продавца, которые заключаются в том, что продавцом является физическое или юридическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу. Вторая особенность данного договора состоит в том, что товар приобретается покупателем для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью [7].

Договор розничной купли-продажи является публичным договором, что исключает право продавца отказаться от заключения договора. Публичным договором признается договор, заключенный лицом, осуществляющим предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность, и устанавливающий его обязанности по продаже товаров, выполнению работ либо оказанию услуг, которые такое лицо по характеру своей деятельности должно осуществлять в отношении каждого, кто к нему обратится (ст. 426 ГК РФ). Продавец обязан продать товар покупателю на заявленных им условиях, при этом продавец не вправе отдавать предпочтение кому-либо из покупателей.

Особенностью заключения договора купли-продажи является его форма. Согласно ст. 493 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором розничной купли-продажи, в том числе условиями формуляров или иных стандартных форм, к которым присоединяется покупатель (статья 428), договор розничной купли-продажи считается заключенным в надлежащей форме с момента выдачи продавцом покупателю кассового или товарного чека, электронного или иного документа, подтверждающего оплату товара.

Т.Л. Левшина указывает, что «договор розничной купли-продажи, как правило, заключается устно, так как его исполнение происходит одновременно с совершением» [14, с. 457]. М.И. Брагинский, который утверждает, что «устная форма договора розничной купли-продажи скорее

является исключением из общего правила о письменной форме договора» [5, с. 149].

Представляется, что совершение договора розничной купли-продажи в устной форме возможно в случае, если исполнение этого договора осуществляется в момент его заключения.

В учебной литературе выделяются виды договоров розничной купли-продажи в зависимости от способа ее осуществления:

- договор розничной купли-продажи с условием о принятии товара покупателем в определенный срок (ст.496 ГК РФ);
- договор розничной купли-продажи по образцам и дистанционным способом (ст. 497 ГК РФ);
- договор розничной купли-продажи с использованием автоматов (ст. 498 ГК РФ);
- договор розничной купли-продажи с условием о доставке товара покупателю (ст. 499 ГК РФ);
- договор найма-продажи (ст. 501 ГК РФ).

Одним из наиболее распространенных в современном мире видов договора розничной купли-продажи является договор розничной купли-продажи по образцам и дистанционным способом. Однако правовое регулирование продажи дистанционным способом весьма несовершенно. В силу того, что покупатель фактически не может лично ознакомиться с характеристиками товара и оценить его качество, а передача товара осуществляется через перевозчика, в практике возникает множество спорных ситуаций, которые требуют установления дополнительного правового регулирования.

В теории сложности возникают с определением момента заключения договора купли-продажи дистанционным способом. На практике как правило покупатель оставляет заявку на покупку товара в сети Интернет, а продавец свою очередь в обычном порядке должен выставить счет на оплату и передать товар покупателю, однако в дистанционном режиме этого не

происходит. Т.А. Куйдина отмечает, что «момент заключения договора дистанционным способом может быть определен моментом получения продавцом сообщения о намерении этот договор заключить» [27].

Еще одной актуальной проблемой является проблема обмена и возврата товаров, приобретенных дистанционным способом. Закон прямо не регулирует возможность применения Перечня товаров не подлежащих обмену и возврату к договорам купли-продажи, заключенным дистанционным способом. Правоприменители также не пришли к единому мнению по этому вопросу. Так, судебная коллегия Смоленского областного суда пришла к выводу о том, что Закон о защите прав потребителей не устанавливает запретов в части товаров, приобретенных дистанционным способом, и не содержит отсылочной нормы к Перечню [2]. Аналогичной позиции придерживается Московский городской суд в своем судебном решении, указывая, что данный Перечень принят в отношении ст. 25 Закона о защите прав потребителей и не относится к правилам обмена товаров, приобретенных дистанционным способом, конкретно к ст. 26.1 указанного закона [1].

Существует и иной подход к решению этого вопроса. Так, в апелляционном определении Пермский краевой суд указал, что не исключается применение Перечня товаров, которые не подлежат обмену, соответственно качественный товар не подлежит обмену при дистанционной покупке при отсутствии нарушений прав потребителя при выборе и приобретении товара [3]. Тульский областной суд также придерживается данной позиции [4].

Между тем, с учетом отсутствия у покупателя возможности ознакомиться с товаром лично, необходимо предоставление покупателю дополнительных гарантий защиты его прав при дистанционном способе продажи, на что указал Конституционный Суд РФ [31].

С учетом изложенного представляется необходимым дополнить ст. 26.1 Закона о защите прав потребителей пунктом 6, указав: «Перечень товаров,

которые не подлежат обмену или возврату, установленный законом или иными правовыми актами, к настоящей статье не применяется».

Таким образом, договор розничной купли-продажи имеет ряд существенных особенностей, которые позволяют выделить его в отдельный вид договора купли-продажи.

3.2 Договор поставки товаров и поставки товаров для государственных и муниципальных нужд

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

Особенности данного вида договора заключаются, во-первых, в его субъектах, а, во-вторых, в целях приобретения товара [13].

В соответствии с положениями ГК РФ продавцом или поставщиком по данному виду договора является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность. Это может быть как юридическое лицо, так и индивидуальный предприниматель. При этом продаваемый товар может быть как произведен самим продавцом, так и закуплен для последующей перепродажи.

Покупателем по договору поставки может быть только лицо, приобретающее товар также для использования в предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием. В этом заключается принципиальное отличие договора поставки от договора розничной купли-продажи.

Пленум Высшего Арбитражного суда в Постановлении от 22.10.1997 № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением Положений Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре поставки» указал, что под целями, не связанными с личным использованием, следует понимать в том числе приобретение покупателем товаров для обеспечения его деятельности в качестве организации или гражданина-предпринимателя (оргтехники, офисной мебели, транспортных средств, материалов для ремонтных работ и т.п.) [38].

Особенностью данного вида договора является, то, что к числу его существенных условий относятся не только условия о предмете и цене, но и условие о сроках поставки (ст. 506 ГК РФ).

Срок поставки как правило определяется конкретной датой или периодом. В случае, когда сторонами предусмотрена поставка товаров в течение срока действия договора поставки отдельными партиями и сроки поставки отдельных партий (периоды поставки) в нем не определены, то товары должны поставляться равномерными партиями ежемесячно, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов, существа обязательства или обычаев делового оборота. Наряду с определением периодов поставки в договоре поставки может быть установлен график поставки товаров (декадный, суточный, часовой и т.п.) (ст.508 ГК РФ).

Для договора поставки характерно установление условий или порядка поставки. К ним относятся условия о доставке и отгрузке товара, месте его передачи, порядке приемки товара по качеству и количеству, условия о предъявлении требований об устранении недостатков товара [54].

Важным условием договора поставки является установление порядка расчетов за поставленные товары. Договором может быть предусмотрена полная или частичная предоплата товара, оплата в течение определенного срока после его приемки и иные способы оплаты. Если иное не оговорено в договоре, то расчеты производятся платежными поручениями (ст. 516 ГК РФ).

Статьями 518-520 ГК РФ установлены последствия поставки некачественного товара, некомплектного товара, а также недопоставки товара. Так, 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 (ст. 475 ГК РФ). В случае передачи некомплектного товара покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены или доукомплектования товара в разумный срок. Если поставщик не поставил предусмотренное договором поставки количество товаров либо не выполнил требования покупателя о замене недоброкачественных товаров или о доукомплектовании товаров в установленный срок, покупатель вправе приобрести непоставленные товары у других лиц с отнесением на поставщика всех необходимых и разумных расходов на их приобретение.

Закон предусматривает право как продавца, так и покупателя на односторонний отказ от договора поставки, обусловленный существенным нарушением принятых обязательств. В ст. 523 К РФ 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.

Договор поставки, содержащий ряд обязанностей поставщика по оказанию покупателю комплекса услуг, следует отграничивать от договора подряда. При разграничении необходимо учитывать основное содержание обязанностей участников сделки и объект договора. Если покупатель имеет намерение приобрести товар (объект), а комплекс услуг по переработке, монтажу и т.д. для него второстепенен, то этот договор следует отнести к поставочным. При преобладании интереса покупателя к работам, нежели к объекту, договор признается подрядным. Но бывают уникальные ситуации, когда для покупателя важен и объект, и комплекс работ [53].

Разумеется, такой договор называется смешанным (ст. 421 ГК РФ). Представляется, что это тип договора с двойным объектом. От договоров с двойным объектом следует отличать договоры с дополнительным комплексом услуг.

В советском законодательстве договоры этой категории назывались договорами на оказание материально - технического снабжения. Несмотря на преобладающую роль поставочных отношений, в таких договорах существовал и комплекс услуг, оказываемых покупателю. Но услуги в подобных договорах носят второстепенный характер, что и отличает их от договоров с двойным объектом.

В современном мире все чаще возникает вопрос об использовании электронных документов при заключении договоров поставки. Во многом это обусловлено стремлением сторон упростить документооборот, создать надежные гарантии законности сделки и ускорить процесс ее заключения. Основным средством решения проблем с подписанием электронных документов является электронная подпись. Именно применение электронной подписи в большинстве случаев придает электронным документам и договорам правовой статус, аналогичный статусу документов, составленных на бумажном носителе [32].

Правовое регулирование института электронной торговли в Российской Федерации находится на начальном этапе своего развития. В связи с этим у участников гражданского оборота возникают проблемы, находящиеся за пределами законодательного регулирования, следовательно им приходится применять для решения своих проблем иные источники права, такие как: международные нормативно-правовые акты, а также аналогию закона и аналогию права. Однако, здесь возникает следующая опасность: стороны, имея разный уровень правосознания, могут по-разному толковать нормы закона, регулирующие сходные отношения. В этом случае определить действительную волю сторон становится очень трудно. Разрешить эти проблемы поможет принятие отдельного специального законодательного акта (или пакета актов), которые направлены на регулирование всех аспектов электронной торговли в розницу [18].

В практике возникают различные ситуации. Так, ООО «Дориан-Краснодар» обратилось в суд с иском к ООО «Моллер-ЮГ» с требованием взыскать с ответчика денежные средства как неосновательное обогащение. Истец объяснял, что с его счета ошибочно были сняты деньги в пользу ответчика, никаких договоров с ООО «Дориан-Краснодар» он не заключал. Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в ходе пересмотра дела не согласился с компанией и установил, что ООО «Дориан-Краснодар» разместило в интернете оферту на оказание услуг по разработке сайта. «Моллер-ЮГ» зарегистрировался на портале ответчика, направил заявку о желании получить услугу. После получения договора истец «подписал» соглашение кликом на кнопку «Я согласен с условиями» и перевел деньги. По мнению суда, все существенные условия оговорили, а стороны идентифицировали. Поэтому иск остался без удовлетворения [37].

Правила о договоре поставки применяются к отношениям по поставке товаров для государственных нужд, если иные правила не предусмотрены ГК РФ.

В части, не урегулированной ГК РФ, к отношениям по поставке товаров для государственных нужд применяются законы о поставке товаров для государственных нужд: Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», Федеральный закон от 13 декабря 1994 г. N 60-ФЗ «О поставках продукции для федеральных государственных нужд», Федеральный закон от 29.12.1994 N 79-ФЗ «О государственном материальном резерве», Федеральный закон от 02.12.1994 N 53-ФЗ «О закупках и поставках сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия для государственных нужд» [16].

При поставках для государственных нужд сельскохозяйственной продукции применяются соответствующие нормы о договоре контрактации.

Изложенное позволяет прийти к выводу о необходимости дополнительного правового регулирования договоров поставки, в том числе необходимости установления правового регулирования электронного документооборота.

3.3 Иные виды договоров купли-продажи

Видами договора купли-продажи также являются договор контрактации, договор энергоснабжения, договор продажи недвижимости, договор продажи предприятия.

Рассмотрим подробнее особенности правового регулирования каждого из них.

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

К отношениям по договору контрактации, не урегулированным правилами ст.ст. 535-538 ГК РФ, применяются правила о договоре поставки, а в соответствующих случаях о поставке товаров для государственных нужд.

А.М. Гатин называет договор контрактации «исключительно российским изобретением, предназначенным для организации крупномасштабных отношений устойчивого характера по обеспечению материальными ресурсами различных потребителей» [10].

Предмет договора контрактации может составлять только сельскохозяйственная продукция. Такая продукция должна быть обязательно произведена продавцом. Это могут быть зерновые культуры, мясо животных, молоко и т.д.

Как правило на момент заключения договора предмет его еще не существует и будет произведен продавцом в будущем. Заключение договора контрактации позволяет ему заранее определить объемы производства и рынок сбыта. При этом под сельскохозяйственной продукцией понимается сырье, а не результат его применения. Это означает, что если молоко было переработано в масло или сыр, то договор контрактации заключен уже быть не может.

В качестве критериев предмета договора контрактации в литературе называются получение продукции методами агро и зоотехники и зависимость производства естественно-природных воздействий [15].

Сторонами договора являются производитель сельскохозяйственной продукции и заготовитель. Поставка сельскохозяйственной продукции от не изготовителя контрактацией не является.

Значение договора контрактации заключается в создании дополнительных гарантий для продавца (производителей) сельскохозяйственной продукции, поскольку они несут дополнительные риски, связанные с естественно-природным воздействием.

Одной из проблем правового регулирования договора контрактации является проблема ответственности сторон по договору. В судебной

практике сформировался двойственный подход к вопросу освобождения изготовителя продукции сельского назначения от ответственности по следующим причинам: неисполнения договора контрактации, несоблюдения контракта по причине неблагоприятных атмосферных обстоятельств. Суды отмечают, что справки гидрометеостанций о засухе или осадках признают лишь только сам факт присутствия установленных погодных критериев, однако не служат доказательством того, что конкретно они привели к уничтожению урожая. Кроме того, на изготовителя продукции сельского назначения будет ложиться ответственность, если на дату оформления договора контрактации ему было известно о возможных неблагоприятных погодных условиях. Но несмотря на это, определенным производителям сельскохозяйственного назначения получается доказать в суде собственную невиновность. К примеру, в Постановлении от 25.12.2013 № А56-37599/12 ФАС Северо-Западного округа указано на то, что неблагоприятные условия погоды помешали производителю продукции сельского назначения реализовать собственные прямые обязанности в соответствии с соглашением контрактации. Таким образом, это обстоятельство указывает на отсутствие вины производителя [39].

По договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии (ст.539 ГК РФ).

По договору энергоснабжения продавец поставляет электроэнергию потребителям (физическим и юридическим лицам) в целях обеспечения их жизнедеятельности. Выделение данного договора в отдельный вид обусловлено особенностями его предмета – электроэнергией.

В науке гражданского права ведется спор о том, может ли вообще электроэнергия выступать предметом договора и является ли она вещью. Наиболее общая позиция по данному вопросу заключается в том, что электроэнергия является «бестелесным имуществом». Электроэнергия имеет особые характеристики, отличающие ее от иных вещей. Например, ее нельзя вернуть, накопить, возможности владения и распоряжения ею ограничены, она не может быть предметом найма или хранения.

По мнению М.И. Брагинского и В.В. Витрянского, «договор энергоснабжения, являясь отдельным видом договора купли-продажи, по набору квалифицирующих признаков никак не может быть признан ни разновидностью договора поставки, ни непосредственно примыкающим к нему договорным институтом» [5, с. 30]. Данный вывод соответствует положениям действующего ГК РФ и мировой практике.

Условием заключения договора энергоснабжения является наличие у покупателя отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии.

На покупателе (абоненте) лежит обязанность 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.

Однако если 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

Таким образом, особенности предмета договора энергоснабжения и порядка передачи товара обуславливают его выделение в отдельный вид договора.

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

Вопрос о предмете договора купли-продажи недвижимости является дискуссионным. Т.Е. Абова и А.Ю. Кабалкина пишут, что предметом рассматриваемого договора является недвижимое имущество [25]. Этой же точки зрения придерживается Д.В. Жимилова, которая утверждает, что предметом договора купли-продажи недвижимости является недвижимость, которая на момент заключения договора, как правило, уже принадлежит продавцу на праве собственности [21].

Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов указывают, что «предмет договора продажи недвижимости включает в себя два рода объектов: во-первых, продаваемое недвижимое имущество; во-вторых, действия сторон соответственно по передаче, принятию и оплате продаваемого недвижимого имущества» [24].

Закон к недвижимому имуществу относит земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть 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. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о

государственном кадастровом учете порядке. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ст. 130 ГК РФ).

Перечисленные виды недвижимого имущества составляют предмет настоящего договора.

Договор купли-продажи недвижимости характеризуется как консенсуальный, возмездный и двусторонний, что является общей характеристикой договоров купли-продажи. Существенными условиями данного договора являются условия о его предмете и цене.

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 [45].

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

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

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.

Особенностью договора купли-продажи недвижимости является форма и порядок его заключения. Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Переход права собственности на недвижимость по договору

продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации [51].

Согласно ст. 558 ГК РФ при продаже жилого помещения подлежит государственной регистрации и сам договор купли-продажи. Он считается заключенным с момента такой регистрации.

Таким образом, недвижимое имущество как предмет договора купли-продажи обуславливает особенности заключения данного вида договора.

По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс (статья 132), за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам (ст. 559 ГК РФ).

Предприятие в юридической литературе рассматривается как особый вид недвижимости в связи с чем к данному виду договора применяются правила купли-продажи недвижимости (ст.549-558 ГК РФ) [22].

Однако договор купли-продажи недвижимости имеет ряд особенностей, которые позволяют считать его самостоятельным видом договора купли-продажи.

Особенности данного вида договора, во-первых, обусловлены особенностями его предмета. Предприятие – это не просто строго определенный объект, это имущественный комплекс, который может включать в себя движимые и недвижимые вещи, а также имущественные права и обязанности [15]. Поэтому для удостоверения состава продаваемого предприятия предусмотрена специальная процедура инвентаризации (ст. 561 ГК РФ). 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.

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.

Договор продажи предприятия, также как и договор купли-продажи недвижимости заключается исключительно в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Он считается заключенным с момента такой регистрации. Соответственно и право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента государственной регистрации этого права.

Законом также предусмотрен специальный порядок предъявления требований по качеству предприятия, расторжения и признания недействительным договора купли-продажи предприятия, что также является особенностью данного вида договора [43].

Так, в силу ст. 365 ГК РФ в случае, когда предприятие передано и принято по передаточному акту, в котором указаны сведения о выявленных недостатках предприятия и об утраченном имуществе (пункт 1 статьи 563), покупатель вправе требовать соответствующего уменьшения покупной цены предприятия, если право на предъявление в таких случаях иных требований не предусмотрено договором продажи предприятия. Покупатель вправе

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

Таким образом, особенности предмета договора продажи предприятия определяют особенности его правового регулирования и позволяют выделить его в отдельный вид договора купли-продажи.

Изложенное в настоящей главе позволило нам прийти к выводу о необходимости дополнительного правового регулирования различных видов договоров купли-продажи. Такая необходимость возникает в связи с развитием товарно-денежных отношений и появлением новых форм обмена товарами. Изучение вопросов правового регулирования договора розничной купли-продажи, позволило выявить проблемы, связанные с дистанционной торговлей, и внести предложения по совершенствованию законодательства в этой части. Рассмотрение проблем правового регулирования договора поставки позволило прийти к выводу о наличии в практике сложностей в отграничении договоров поставки и подряда, при условии, что договор поставки содержит условия об оказании дополнительных услуг в виде монтажа и т.д. По результатам исследования сделаны предложения по совершенствованию действующего законодательства.

Заключение

В ходе проведенного исследования достигнута поставленная цель и исследования и разрешены задачи исследования. В результате приходим к следующим выводам:

При рассмотрении понятия договора купли-продажи мы пришли к выводу, что договор купли-продажи – это один из наиболее древних и распространенных видов договоров в гражданском праве. Именно посредством данного договора обеспечивается товарооборот в государстве. Особенностью договора купли-продажи является его многогранность, которая выражается в выделении множества видов договоров купли-продажи, предназначенных для регулирования отдельных видов отношений по товарообороту с учетом особенностей субъектов правоотношений и предмета договора. Договор купли-продажи является консенсуальным, двусторонним и возмездным. Сущность договора купли-продажи заключается в возмездной передаче вещи от одного субъекта правоотношений к другому. В этом смысле договор купли-продажи является родовым понятием для других договоров, таких как:

- розничной купли-продажи (ст.ст. 492-505 ГК РФ);
- поставки товаров (ст.ст. 506-524 ГК РФ);
- поставки товаров для государственных нужд (ст.ст. 525-534 ГК РФ);
- контрактации (ст.ст. 535-538 ГК РФ);
- энергоснабжения (ст.ст. 539-548 ГК РФ);
- продажи недвижимости (ст.ст. 549-558 ГК РФ);
- продажи предприятия (ст.ст. 559-566 ГК РФ).

Изучение признаков сторон договора купли-продажи, их прав и обязанностей позволило прийти к выводу, что сторонами договора купли-продажи являются продавец и покупатель, в качестве которых могут выступать

как физические, так и юридические лица. Однако при заключении отдельных видов договоров купли-продажи из этого правила могут быть сделаны исключения. Возможность участия в отдельных видах договора купли-продажи может быть ограничена природой договора, особенностью правового положения субъекта (характером вещных прав на имущество, объемом правоспособности и дееспособности субъекта) или целью договора и т.п. Правовое положение сторон договора купли-продажи устанавливается не только законом, но и договором. Отсутствие в договоре каких-либо положений, регулирующих права и обязанности сторон договора купли-продажи, компенсируется законом.

Анализ существенных условий и формы договора купли-продажи показал, что содержание договора составляет совокупность его условий. Среди условий договора можно выделить существенные условия, несогласование которых влечет незаключенность договора в целом. К числу существенных условий договора купли-продажи относятся условия о предмете и цене договора. Однако согласование каждого из этих условий предполагает учет множества факторов. Так, согласование условия о предмете договора не ограничивается указанием на наименование товара, а включает согласование условий о его ассортименте, комплектности, количестве и качестве. Согласование условия о сроке исполнения договора купли-продажи является не менее значимым, хотя и не относится к числу существенных. Установление условий о сроках исполнения договора позволяет защитить интересы сторон и обеспечить своевременное его исполнения, а также избежать возникающих, в связи с этим споров.

Соблюдение формы договора купли-продажи является важнейшим условием его действительности. В виду наличия множества видов договора купли-продажи условия о форме договора могут отличаться. Договор купли-продажи является уникальной сделкой, поскольку может быть заключен в устной, письменной форме или нотариальной, что отличает его от сделок другого рода. Для некоторых договоров купли-продажи предусмотрена

обязательная государственная регистрация, как, например, для договора купли-продажи недвижимости. В целом, нужно сказать, что форма договора зависит от различных факторов, например, от того, кто является участником договора, какова его цена, что является предметом договора.

Анализ особенностей отдельных видов договоров купли-продажи позволил прийти к выводу о необходимости дополнительного правового регулирования различных видов договоров купли-продажи. Такая необходимость возникает в связи с развитием товарно-денежных отношений и появлением новых форм обмена товарами. Изучение вопросов правового регулирования договора розничной купли-продажи, позволило выявить проблемы, связанные с дистанционной торговлей, и внести предложения по совершенствованию законодательства в этой части, дополнив ст. 26.1 Закона о защите прав потребителей пунктом 6: «Перечень товаров, которые не подлежат обмену или возврату, установленный законом или иными правовыми актами, к настоящей статье не применяется».

Рассмотрение проблем правового регулирования договора поставки позволило прийти к выводу о наличии в практике сложностей в отграничении договоров поставки и подряда, при условии, что договор поставки содержит условия об оказании дополнительных услуг в виде монтажа и т.д. Проведен анализ положений закона, регулирующих переход права собственности и риска случайной гибели при исполнении договора поставки, рассмотрены особенности внешнеторговых сделок и правовых последствий их заключения. Особое внимание уделено вопросам электронного документооборота и использования электронной подписи.

Проведенное исследование позволило сделать выводы и выдвинуть предложения по совершенствованию гражданского законодательства в сфере регулирования договора купли-продажи. Так, в работе предложено отграничивать договор подряда от договора поставки с дополнительным комплексом услуг путем установления основного предмета договора и дополнительного. В договоре поставки оказание услуг и выполнение работ

является производным и вторичным от основного предмета. Такой договор является смешанным. Правильное определение основного предмета договора позволяет избежать ошибок в правоприменении.

В качестве основного способа решения проблем с подписанием электронных документов видится электронная подпись. Именно применение электронной подписи в большинстве случаев придает электронным документам и договорам правовой статус, аналогичный статусу документов, составленных на бумажном носителе. Однако современное правовое регулирование применения электронной подписи несовершенно и недостаточно. В современный документооборот электронная подпись только начинает входить и в практике возникает много вопросов. В связи с чем необходимо принятие отдельного специального законодательного акта (или пакета актов), которое направлено на регулирование всех аспектов электронной торговли.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Апелляционное определение Московского городского суда от 04.06.2015г. по делу № 33-16894/15 // СПС Гарант, 2022.
2. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Смоленского областного суда от 10.12.2019 г. по делу № 33-4104/2019 // СПС Гарант, 2022.
3. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Пермского краевого суда от 10.02.2020 г. по делу № 33-1054/2020 // СПС Гарант, 2022.
4. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 07.02.2019 г. по делу № 33-161/2019 // СПС Гарант, 2022.
5. Брагинский М.И. Договорное право. Договоры о передаче имущества - 4-е изд., стереотипное. Кн. 2 / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. - М.: Статут, 2002. 800 с.
6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. - [4-е изд.]. - Москва: Статут, 2020. 845с.
7. Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М.: Статут, 2012. 284с.
8. Волков Р.В. Специфика существенных условий гражданско-правового договора купли-продажи с использованием сети Интернет // сборник статей XXXI Международного научно-исследовательского конкурса. Пенза, 2020. С. 137-140.
9. Габов А.В., Черкесова Л.И. Реализация принципа свободы договора при заключении договоров купли-продажи электрической энергии на розничных рынках электроэнергии // Государство и право. 2021. № 7. С. 135–150.

10. Гатин А.М. Гражданское право. - М.: Дашков и К, 2009. 384 с.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть 2, от 26 января 1996 года № 14-ФЗ // СПС Консультант Плюс, 2022.
12. Гражданское право. Особенная часть: учебник / О.В. Шаповал, Е.Н. Романова. - Москва: РИОР: ИНФРА-М, 2020. 193 с.
13. Гражданское право: в 2 т. Том 2: учебник / под общ. ред. М.В. Карпычева, А.М. Хужина. — Москва: ИД «ФОРУМ»: ИНФРА-М, 2019. 559 с.
14. Гражданское право России. Обязательственное право: Курс лекций / [М.И. Брагинский Н.И. Клейн, Т.Л. Левшина и др.]; Под общ. ред. О.Н. Садикова. - М.: Юристъ, 2013. 843 с.
15. Гражданское право: в 2 томах. Том 2: учебник / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо [и др.]; под ред. Б.М. Гонгало. - Москва: Статут, 2018. 560 с.
16. Гражданское право. Часть 2. Обязательственное право: учебник / Ю. М. Алпатов, В. Е. Белов, Н. И. Беседкина [и др.]; под ред. С. А. Ивановой. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: ИНФРА-М, 2022. 626 с.
17. Гражданское право: современные проблемы науки, законодательства, практики: сборник статей / Е. А. Суханов, А. В. Асосков, М. Л. Башкатов [и др.]. - Москва: Статут, 2018. 640 с.
18. Григорян Т. Р. Государственный контракт на закупку товаров, работ, услуг для обеспечения государственных нужд: проблемы теории и практики: монография / Т. Р. Григорян. - Москва: Дашков и К, 2020. 210 с.
19. Дурягин Д.С. Форма договора купли-продажи недвижимости. Правовое значение государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество// Устойчивое развитие науки и образования. 2021. № 4 (55). С. 25-30.
20. Евтухов С.Н. Форма договора международной купли-продажи товаров // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. № 5-3 (56). С. 85-88.

21. Жимилова Д.В. Особенности договора купли-продажи недвижимости // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. Юридические науки. 2020. № 6-3 (45). С.79-87.

22. Камышанский В.П. Гражданское право: учебник для студентов ВУЗов, обучающихся по направлению «Юриспруденция» / под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. – М.: ЮНИТИ ДАНА, 2011. 751 с.

23. Колесникова Л.А. Правовое обеспечение торговой деятельности. – М.: Юриспруденция, 2002. с. 442.

24. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов и др.; под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2017. 975 с.

25. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. - М.: Юрайт, 2014. 975 с.

26. Кузнецов Е.А. Понятие и существенные условия договора купли-продажи // Синергия Наук. 2021. № 60. С. 396-402.

27. Куйдина Т.А. Договор розничной купли-продажи дистанционным способом: актуальные проблемы правового регулирования // Вопросы российской юстиции. 2022. № 17. С. 333-341.

28. Мейер Д.И. Русское гражданское право / Д.И. Мейер. - 3. изд., испр. - М.: Статут: Консультант Плюс, 2003. с. 829.

29. Обобщение судебной практики Арбитражного суда Свердловской области за 2020-2021гг.// СПС Консультант Плюс, 2022.

30. Общее учение об обязательстве / И. Б. Новицкий, Л. А. Лунц. - Москва: Гос. изд-во юридической лит., 1950. 416 с.

31. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 19.11.2015 г. № 2724-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Романова Романа Андреевича на нарушение его

конституционных прав пунктом 4 статьи 26.1 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» // Справочно-правовая система Консультант Плюс, 2022.

32. Пашенцев Д. А. Концепция цифрового государства и цифровой правовой среды: монография / Н.Н. Черногор, Д.А. Пашенцев, М.В. Залоило [и др.]; под общ. ред. Н.Н. Черногора, Д.А. Пашенцева. — Москва: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации: Норма: ИНФРА-М, 2021. 244 с.

33. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. — 8-е изд. — Москва: Статут, 2020. 351 с.

34. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // Справочно-правовая система Консультант Плюс, 2022.

35. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.09.2020 по делу № 18АП-9719/2020// Справочно-правовая система Консультант Плюс, 2022.

36. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.09.2014 по делу № А08-7525/2013// Справочно-правовая система Консультант Плюс, 2022.

37. Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда дело № А12-34919/2015 // Справочно-правовая система Консультант Плюс, 2022.

38. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 22.10.1997 № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением Положений Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре поставки»// Справочно-правовая система Консультант Плюс, 2022.

39. Постановлении Федерального Арбитражного суда Северо-Западного округа дело № А56-37599/12 // Справочно-правовая система Консультант Плюс, 2022.

40. Решение Арбитражного суда Республики Татарстан по делу № А65-29992/2016 // Справочно-правовая система Консультант Плюс, 2022.
41. Решение Арбитражного суда Самарской области по делу № А 55-33783/2020// Справочно-правовая система Консультант Плюс, 2022.
42. Решение Арбитражного суда Астраханской области по делу № А 06- 5467/2021// Справочно-правовая система Консультант Плюс, 2022.
43. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве: монография. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, Инфра-М, 2013. 496 с.
44. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. II: Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2011. 1208 с.
45. Рузакова О.А. Гражданское право: учеб. пособие / сост. О.А. Рузакова, А.Б. Рузаков. - Москва: МФПУ Синергия, 2012. 336 с.
46. Русакевич И.А. Необходимость нотариальной формы договора купли-продажи жилого помещения в современных социально-экономических условиях// Инновации. Наука. Образование. 2021. № 34. С. 1492-1496.
47. Садиков О.Н. Договор и закон в новом гражданском праве России. // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2000, № 2. С.137-150.
48. Сергеев А. П. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 2 / Сергеев А. П. - Москва: Проспект, 2017. 880 с.
49. Сергеев А.П. Комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации (учебно-практический) / под ред. А.П. Сергеева – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2017. 976 с.
50. Слыщенко В.А. Договор купли-продажи и переход права собственности: сравнительно-правовое исследование. - М.: Статут, 2011. 239 с.
51. Степанов С.А. Комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации (учебно-практический) / под ред. С.А. Степанова – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, Екатеринбург: Институт частного права, 2016. 1648 с.

52. Шершеневич Г.Ф. Учебник торгового права / Г.Ф. Шершеневич. - М.: СПАРК, 1999. 335 с.

53. Шляпина В.А. Актуальные проблемы договора поставки в системе договоров гражданского права// Международный научный журнал «ВЕСТНИК НАУКИ».2022. № 1 (46). Т.1. С.108-111.

54. Юкша Я.А. Гражданское право: учебное пособие / Я.А. Юкша. — 5-е изд. — Москва : РИОР : ИНФРА-М, 2020. 404 с.