

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры полностью)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль)/специализация)

## БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: «Содержание договора купли-продажи»

Студент

Е.В. Щекаева

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Н.Л. Соломеник

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

**Допустить к защите**

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

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

(личная подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

Тольятти 2018 г.

## **Аннотация**

Настоящая бакалаврская работа посвящена исследованию вопросов, связанных правовым регулированием договора купли-продажи.

Актуальность бакалаврской работы обусловлена тем, что договор купли-продажи на протяжении уже многих лет, а особенно в последнее время, приобретает все большее значение. Это происходит в связи с тем, что область его применения с каждым годом расширяется, а также она распространяется на имущественные права, результаты интеллектуальной деятельности, предпринимательскую деятельность и многие другие сферы.

Целью бакалаврской работы является разработка теоретических и практических рекомендаций и предложений, направленных на исследование специфики договора купли-продажи согласно действующему законодательству.

Объектом исследования послужат правоотношения, которые возникают между сторонами договора купли-продажи во время его заключения, а также при переходе прав собственности.

Предметом исследования становятся нормы российского и международного законодательства, а также научные труды, которые устанавливают порядок заключения, содержание договора, его виды и иные важные детали договоров купли продажи.

Структура бакалаврской работы обусловлена предметом, объектом, целью и задачами предпринимаемого исследования. Работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы.

Общий объём работы в целом составляет 56 страниц.

**Оглавление**

Введение.....	4
Глава 1 Общие положения о договоре купли-продажи .....	7
1.1 Понятие договора купли-продажи .....	7
1.2 Особенности договора купли-продажи .....	10
Глава 2 Элементы договора купли-продажи.....	14
2.1 Предмет и стороны договора купли-продажи.....	14
2.2 Существенные условия договора купли-продажи.....	17
2.3 Права и обязанности сторон по договору купли-продажи .....	28
Глава 3 Виды договора купли-продажи.....	35
3.1 Виды договора купли-продажи и его разновидности .....	35
3.2 Правовые проблемы, связанные с регулированием договора купли-продажи .....	41
Заключение .....	48
Список используемой литературы .....	51

## Введение

На сегодняшний день гражданское законодательство дает четкое определение понятия договора. Так, согласно статье 420 ГК РФ, договором признается соглашение двух или более сторон, которое направлено на установление, изменение либо прекращение гражданских прав и обязанностей<sup>1</sup>.

При помощи договора происходит снабжение материально-техническими ресурсами, а также розничная торговля, капитальное строительство, перевозка грузов и выполнение других видов работ и услуг. Коммерческая работа предприятий также осуществляется на основании договоров.

Самым распространенным договором на сегодняшний день является договор купли-продажи. Данный договор представляет собой юридическую форму, которая направлена на обслуживание области товарного обращения, как в стране, так и на международном уровне.

Особой ролью данный институт обязан большой гибкости, а также широте областей его реализации. По своей сути, купля-продажа является самой распространенной формой товарно-денежного обмена.

Глава 30 Гражданского кодекса РФ, которая устанавливает основы купли-продажи, характеризуется довольно высоким уровнем юридической техники. Она вобрала в себя как все удачные положения, которые были регламентированы в первоначальной редакции кодекса, так и новые нормы, которые отсутствовали в предыдущих редакциях. Таким образом, правовое регулирование договора купли-продажи является достаточным и детальным. В связи с этим, в настоящее время практически нет необходимости издавать подзаконные акты, которые бы уточняли положения закона о купле-продаже.

Законодатель при этом, изменяет нормы согласно тенденции расширения области действия института купли-продажи, так как он охватывает отношения, которые связаны с поставками товаров, а также контракцией

---

<sup>1</sup>Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Российская газета, N 238-239, 08.12.1994.

сельскохозяйственной продукции, со снабжением энергетическими и другими ресурсами.

Несмотря на достаточно полную регламентацию положений о договоре купли-продажи, в настоящий момент остается еще большое количество дискуссионных вопросов, представляющих несомненный интерес, так как позиция законодателя не всегда поддерживается учеными в области гражданского права.

Исходя из вышесказанного, мы можем обозначить *актуальность бакалаврской работы*, которая заключается в том, что договор купли-продажи на протяжении уже многих лет, а особенно в последнее время, приобретает все большее значение. Это происходит в связи с тем, что область его применения с каждым годом расширяется, а также она распространяется на имущественные права, результаты интеллектуальной деятельности, предпринимательскую деятельность и многие другие сферы.

*Объектом исследования* являются правоотношения, которые возникают между сторонами договора купли-продажи во время его заключения, а также при переходе прав собственности.

*Предметом исследования* становятся нормы российского и международного законодательства, а также научные труды, которые устанавливают порядок заключения, содержание договора, его виды и иные важные детали договоров купли продажи.

*Целью данной бакалаврской работы* является детальное исследование специфики договора купли-продажи согласно действующему законодательству.

Исходя из поставленной цели, *задачами данной работы* являются:

- раскрытие и анализ понятия договора купли-продажи;
- анализ особенностей договора купли-продажи;
- обозначение и анализ предмета и стороны договора купли-продажи;
- рассмотрение существенных условий договора купли-продажи;
- анализ прав и обязанностей сторон по договору купли-продажи;

- выделение видов договора купли-продажи и его разновидностей, и их рассмотрение;

- изучение правовых проблем, связанных с регулированием договора купли-продажи.

Теоретической основой бакалаврской работы послужили труды отечественных специалистов, в частности таких, как М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, А.М. Гатин, Т.М. Рассолова и других ученых, изучающих особенности договора купли-продажи, а также законодательные и иные нормативные акты Российской Федерации, материалы судебной практики.

Практическая значимость работы заключается в изучении основ правоотношений сторон договора: граждан, а также коммерческих организаций и предпринимателей в ходе заключения договора купли-продажи.

Структура бакалаврской работы обусловлена предметом, объектом, целью и задачами предпринимаемого исследования. Работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы.

## Глава 1 Общие положения о договоре купли-продажи

### 1.1 Понятие договора купли-продажи

Согласно статье 454 Гражданского кодекса РФ договором купли-продажи признается такой юридически значимый документ, по которому одна сторона, именуемая продавцом берет на себя обязательство по передаче вещи или товара в собственность другой стороне, именуемой покупателем, а покупатель, в свою очередь, обязуется принять данный товар и уплатить за него конкретную денежную сумму (цену), установленную в договоре<sup>2</sup>.

В целом, купля-продажа является одним из главных институтов гражданского права. Черты данного договора находили свое отражение еще четыре тысячи лет назад. В ходе реформирования правовых систем осуществлялся характерный естественный отбор положений о купле-продаже. Со временем утратили силу те положения, которые не нашли своего должного отражения в практической деятельности, а также являлись не эффективными, по мнению законодателя. На их смену пришли нормы, более совершенные, качественные, за счет чего увеличивался уровень юридической грамотности и техники.

Правовые нормы, которые изначально регулировали лишь сделки купли-продажи, стали обязательными и для иных гражданско-правовых сделок. Из этого можно сделать вывод, что институт купли-продажи сыграл огромную роль в ходе возникновения договорного права всех правовых систем. Таким образом, основные положения договорного права в большей степени стали регулировать отношения по купле-продаже<sup>3</sup>.

Глава 30 Гражданского кодекса РФ, которая устанавливает основы купли-продажи, характеризуется довольно высоким уровнем юридической техники. Она вобрала в себя как все удачные положения, которые были

---

<sup>2</sup>Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.04.2018) // Российская газета, N 23, 06.02.1996, N 24, 07.02.1996, N 25, 08.02.1996, N 27, 10.02.1996.

<sup>3</sup>Калемина В.В. Договорное право: учебное пособие — Саратов: Научная книга, 2012. — С. 154.

регламентированы в первоначальной редакции кодекса, так и новые нормы, которые отсутствовали в предыдущих редакциях.

По общему правилу, договор купли-продажи является консенсуальным. Иными словами, договор признается заключенным с момента достижения соглашения сторон и подписания договора. Так, передача товара покупателю является реализацией заключенного договора купли-продажи со стороны продавца.

Договор купли-продажи признается возмездным и двусторонним. Согласно ч. 1 ст. 423 ГК РФ возмездным признается договор, согласно которому одна сторона получает плату или другое встречное предоставление взамен на исполнение своих обязанностей. Двусторонним данный договор признается по причине того, что обе стороны по договору наделены правами и обязанностями. Хотелось бы отметить, что сторона, именуемая покупателем, не должна выполнять свои обязанности в части оплаты товара до реализации продавцом своих обязанностей, касающихся передачи товара. Бывает так, что договор заключается с условием, по которому возможна предварительная оплата товара, тогда лицом встречного исполнения является продавец, и он, в свою очередь, может не выполнять свои обязанности по передаче товара до получения денежной суммы предоплаты.

По договору купли продажи товаром может быть любая вещь, как относящаяся к категории движимых, так и недвижимых вещей.

Также основные положения о купле-продаже распространяются и на имущественные права, если иное не следует из специфики или содержания таких прав.

Договор купли-продажи также может заключаться и на предварительную куплю-продажу, то есть на товар, который будет изготовлен продавцом в будущем.

Целью договора купли-продажи является перенесение права собственности покупателю на вещь, которая является товаром. В целом, право собственности у приобретателя появляется с момента передачи вещи, если

другие условия не регламентированы законом или договором. Согласно статье 223 ГК РФ, в ситуации, когда отчуждение порождает его государственную регистрацию, то право собственности возникает с момента указанной регистрации в случае, если другие условия не установлены законом.

Когда покупатель, являющийся юридическим лицом, не принадлежит к числу субъектов, которые обладают правом собственности на закрепленное за ним имущество, то передача такого имущества является основанием для возникновения ограниченного вещного права. Как правило, здесь речь идет о государственных или муниципальных предприятиях или учреждениях.

Согласно п. 1 ст. 235 ГК РФ, отчуждение собственником имущества иным лицам обуславливает прекращение его права собственности. Что касается купли-продажи, то право собственности продавца подлежит прекращению с момента передачи вещи, которая является товаром, покупателю.

В случае, когда продавец, при этом, не являясь собственником вещи, отчуждает данное право на основании возложенных на него полномочий по распоряжению товаром, то передача товара второй стороне - покупателю (или его государственная регистрация) служит основанием для прекращения права собственности у лица, который является собственником товара, а также полномочий продавца по распоряжению данным товаром.

Исключением из указанной ситуации, пожалуй, можно назвать случаи, когда стороны заключили договор при условии сохранения права собственности на товар за продавцом до оплаты товара или наступления других обозначенных обстоятельств. В данной ситуации продавец, оставаясь при этом собственником вещи, в случае неоплаты товара в установленный срок, наделен правом требования от покупателя на возврат переданного ему товара, что устанавливает статья 491 ГК РФ.

В итоге данного пункта мы выяснили, что договором купли-продажи признается юридически значимый документ, где сторонами являются продавец и покупатель, у которых возникают обязанности по передаче товара и его оплате и принятии соответственно.

По общему правилу, договор купли-продажи является консенсуальным, двусторонним и возмездным.

## 1.2 Особенности договора купли-продажи

Как мы уже подчеркнули в предыдущем пункте данной работы, договор купли-продажи является консенсуальным, а также возмездным и двусторонним.

Сторонами в договоре купли-продажи могут быть всякие физические и юридические лица, включая государственные и муниципальные образования. Под физическим лицом в данном случае понимается лицо, достигшее возраста 18 лет и обладающее дееспособностью или неполной дееспособностью<sup>4</sup>.

Следует отметить, что, согласно нормам Гражданского кодекса РФ, сторонами по договору купли-продажи могут быть лишь субъекты предпринимательской деятельности. Данные условия касаются договоров розничной купли-продажи, купли-продажи предприятия, договора контрактации и поставки, а также энергоснабжения.

Среди существенных условий договора купли-продажи выделяют его предмет, а конкретно, количество и наименование товара<sup>5</sup>. Предметом по договору купли-продажи может стать любая вещь. Исключению подлежат товары, изъятые из оборота или ограниченные в нем.

Как уже отмечалось ранее, договор может быть заключен как относительно уже созданного товара, так и на вещь, которая будет создана только в будущем, если иные условия не установлены законом или не относятся к специфике самой вещи.

Существует такая проблема, когда стороны договора нечетко определяют его предмет. В таком случае, необходимо сведения о качестве товара, его комплектности и иные характеристики.

---

<sup>4</sup>Слыщенко В.А. Договор купли-продажи и переход права собственности: сравнительно-правовое исследование — М.: Статут, 2011. — С. 67.

<sup>5</sup>Эриашвили Н.Д. Договорное право: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. — С. 202.

Отдельные требования к условиям договора могут быть установлены для некоторых видов договора купли-продажи в области предпринимательства. Например, по договору поставки качество товара должно соответствовать необходимым требованиям, которые регламентированы законом. Таким образом, при купле-продаже в области предпринимательства условие о том, что товар обязательно должен соответствовать требованиям ГОСТ, служит существенным условием договора, исходя из п. 4 ст. 469 ГК РФ.

Также, среди условий договора выделяют его условие о цене. В случае, когда цена не определена договором, то она подлежит определению согласно статье 424 ГК РФ. Существуют ситуации, когда цена не может быть определена по правилам данной статьи. Например, если такая вещь является новшеством, которое на рынке еще не известно и не оценено. В данном случае, указание цены товара в договоре будет являться обязательным существенным условием.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 8 от 1 июля 1996 г. гласит, «что при наличии различных мнений сторон по поводу цены, а также в случае, когда не было достигнуто данное соглашение, договор следует признать незаключенным»<sup>6</sup>. В данной ситуации, цена договора, также как и в выше указанном случае, будет являться существенным условием договора купли-продажи.

Согласно п. 2 ст. 424 ГК РФ после заключения договора изменение цены уже не допускается. Исключение составляет тот факт, когда данное условие было прописано в договоре, либо предусмотрено законом.

Оплата товара должна производиться на момент передачи товара, либо в разумных пределах осуществляться до передачи вещи. По договору также может устанавливаться предварительная оплата товара, а также оплата на иных условиях, таких, как рассрочка или кредит.

---

<sup>6</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 (ред. от 24.03.2016) "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // Бюллетень Верховного Суда РФ", N 9, 1996, N 5, 1997.

Когда товар продается в кредит, то в число существенных условий договора необходимо включить условие об указании наименования товара, его количестве, цене, а также график платежей, по которому будет происходить расчет покупателя с продавцом товара.

По общему правилу, срок по договору купли-продажи не является существенным условием, но для некоторых договоров он может являться таковым<sup>7</sup>. Например, в случае, когда товар был куплен в кредит. Данное условие необходимо для того, чтобы покупатель вносил часть суммы на счет продавца в определенный день, установленный договором, в противном случае, будут начисляться пени за оплату товара позднее установленного дня.

Также, в случае передачи товара ненадлежащего качества, могут быть установлены сроки обнаружения недостатков вещи. Среди таких ситуаций можно выделить<sup>8</sup>:

- когда на вещь устанавливается гарантийный срок, то требования по недостаткам товара могут быть предъявлены лишь в течение гарантийного срока;

- гарантийный срок также может устанавливаться на отдельные комплектующие изделия товара; если такой срок меньше, чем срок гарантии на весь товар в целом, то требования по недостаткам могут быть предъявлены в течение гарантийного срока всего товара;

- когда на отдельные части товара установлен больший срок гарантии, чем на основное изделие, то требования по поводу недостатков комплектующих частей товара могут быть предъявлены вне зависимости от гарантийного срока основного изделия;

- в случае, когда гарантийный срок на товар меньше двух лет, то покупатель может предъявить требования по недостаткам либо в течение двух лет, либо, если докажет, что такие недостатки возникли еще до передачи товара;

---

<sup>7</sup>Акатов А.А. Гражданское право России: учебное пособие — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2012. — С. 99.

<sup>8</sup>Абрамов С.Г. Гражданское право. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2013. — С 19.

- в случае, когда на товар установлен срок годности, то требования, касающиеся недостатков товара, можно предъявить в течение его срока годности;

- в случае, когда на товар не установлены ни гарантийный срок, ни срок годности, то требования в части недостатков товара могут предъявляться в разумный срок, однако, он не должен превышать двух лет со дня передачи вещи, а также иной срок может быть установлен законом. Когда товар подлежит перевозке или отправлению по почте, то срок для выявления недостатков такого товара считается со дня доставки товара в место его назначения, что отражено в ст. 477 ГК РФ;

- в случае, когда существенные недостатки все же были обнаружены, то существует возможность предъявления требований по их устранению и после истечения гарантийного срока, а именно:

- в течение срока службы вещи;
- если срок службы вещи не установлен, то в течение 10 лет.

Что касается последнего условия, то, согласно п. 6 ст. 19 Закона о защите прав потребителей, существует необходимость доказывания, что недостатки товара возникли еще до передачи его потребителю, а также по причинам, которые возникли до такого момента<sup>9</sup>.

Таким образом, мы выяснили, что особенностями договора купли-продажи являются его существенные условия, стороны и характер самого договора. Договор купли-продажи охватывает многие сферы деятельности, поэтому его существенные условия могут изменяться, в зависимости от вида такого договора.

---

<sup>9</sup>Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 01.05.2017) "О защите прав потребителей" // Российская газета, N 8, 16.01.1996.

## Глава 2 Элементы договора купли-продажи

### 2.1 Предмет и стороны договора купли-продажи

Сторонами по договору купли-продажи признаются продавец и покупатель<sup>10</sup>. Ими могут являться любые участники гражданского оборота, а именно: государство в целом, муниципальные и государственные образования, а также физические и юридические лица.

Также к субъектам договора применяются правила о правоспособности и дееспособности, отраженные в гражданском законодательстве. Так, стороной по договору купли-продажи может быть гражданин, который достиг возраста 18 лет, а также обладает полной или частичной дееспособностью, о чем мы уже указывали в п.2 главы 1 данной работы. Но и лица, в возрасте 14 лет также имеют право заключать мелкие бытовые сделки и иные виды сделок, что установлено п. 2 статьей 28 ГК РФ. Также, лица, в возрасте от 14 до 18 лет вправе самостоятельно распоряжаться собственным заработком, а также стипендией и другими доходами, а значит, что они могут совершать и более крупные сделки.

Право на совершение мелких бытовых сделок есть и у лиц, которые были ограничены в дееспособности по причине злоупотребления спиртными напитками, а также наркотическими веществами. Указанная категория граждан также могут совершать и любые другие сделки, но только с согласия их попечителя. Что касается детей, то такие сделки совершаются с согласия родителей, попечителей или усыновителей.

Также, возможность заключения некоторых видов договора купли-продажи физическими лицами напрямую зависит от их статуса. Например, заключить договор поставки может только лицо, обладающее статусом индивидуального предпринимателя.

---

<sup>10</sup>Баринов Н.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А. и др. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ (постатейный). – М.: КонсультантПлюс, 2014. (Дата обращения 02.05.2018).

На юридическое лицо право на заключение договоров купли-продажи распространяется гораздо шире. Так, по общему правилу, они могут заключать любые сделки купли-продажи, если запрет на заключение таких сделок не прописан в уставных документах. Например, когда в уставном документе указано, что данное юридическое лицо не может совершать покупку товаров на бирже.

Юридические лица, которые являются собственниками находящегося у них имущества, вправе свободно совершать сделки купли-продажи, как в качестве продавца, так и покупателя.

Однако, некоторые ограничения касаются юридических лиц, у которых есть имущество, принадлежащее им на основании иных вещных прав: праве оперативного управления или хозяйственного ведения. Согласно п. 2 ст. 295 ГК РФ, предприятие не обладает правом на продажу принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения недвижимости, не получив согласие собственника.

Ограничения касаются также и государства, государственных и муниципальных органов. Данные субъекты гражданских прав не имеют права заключать такие договоры, как розничная купля-продажа, поставка, а также договоры контрактации, энергоснабжения<sup>11</sup>.

Согласно гражданскому законодательству, продавец по договору купли-продажи обязуется передать товар в собственность покупателя, а покупатель, в свою очередь, обязан принять его и уплатить цену товара.

Самым главным и неотъемлемым существенным условием договора купли-продажи служит предмет договора. Так, предметом договора купли-продажи может быть как уже созданная вещь, так и товар, который будет изготавливаться в будущем. Предмет купли-продажи может признаваться установленным только тогда, когда в содержании договора возможно определить наименование и количество товара.

Главной обязанностью продавца считается передача покупателю вещи, которая является предметом по договору купли-продажи, а также в срок,

---

<sup>11</sup>Сергеева А.П. Гражданское право: Учебник. Т. 1 / Под ред. Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2014. – С. 111.

который прописан в договоре. В случае, когда данный срок не установлен, то он устанавливается согласно правилам бессрочного исполнения обязательств, по статье 314 ГК РФ. Если другие условия не прописаны в договоре, то продавец обязуется передать покупателю вместе с товаром принадлежности к нему, а также принадлежащие ему документы (например, технический паспорт, сертификат качества и иные документы), которые предусмотрены законодательством, а также договором, одновременно с передачей данной вещи.

Предметом договора купли-продажи, как правило, служат вещи, являющиеся предметами материального мира, то есть предметы, которые были созданы как человеком, так и природой, и удовлетворяющие конкретные человеческие потребности.

Чтобы вещь стала товаром и смогла стать предметом договора купли-продажи, она должна обладать оборотоспособностью. Иными словами, такая вещь должна иметь возможность по передаче её от одного лица другому.

Вещи, которые ограничены или частично ограничены в обороте, могут стать предметом купли-продажи, в случае, если у продавца есть специальное разрешение на оборот такой вещи (например, некоторые лекарства или наркотические вещества). Вещи, которые были изъяты из оборота, вообще не могут быть предметом договора купли-продажи.

Предметом договора купли-продажи также могут являться ценные бумаги и валютные ценности, при определенных ограничениях. Они состоят в том, что положения, которые установлены в ГК РФ, применяются к ним, так как иными правовыми актами не установлены специальные правила их купли-продажи.

К числу указанных законов принадлежат Федеральные законы от 22 апреля 1996 года «О рынке ценных бумаг»<sup>12</sup>, «Об акционерных обществах»<sup>13</sup>,

---

<sup>12</sup>Федеральный закон от 22.04.1996 N 39-ФЗ (ред. от 18.04.2018) "О рынке ценных бумаг" // Российская газета, N 79, 25.04.1996.

<sup>13</sup>Федеральный закон от 26.12.1995 N 208-ФЗ (ред. от 07.03.2018) "Об акционерных обществах" // Собрание законодательства РФ, 01.01.1996, N 1, ст. 1.

закон РФ «О валютном регулировании и валютном контроле»<sup>14</sup> и иные законодательные акты.

Также ГК РФ устанавливает, что предметом договора купли-продажи могут стать и имущественные права. В данном случае, речь идет о купле-продаже имущественных прав на объекты интеллектуальной собственности, а также заключаемых на биржах сделках купли-продажи прав на конкретное имущество.

Таким образом, хотелось бы отметить, что сторонами по договору купли-продажи являются продавец и покупатель. В свою очередь, на них накладываются некоторые ограничения.

Предметом договора купли-продажи признаются вещи, объекты материального мира, а также некоторые имущественные права.

## **2.2 Существенные условия договора купли-продажи**

Для того, чтобы договор купли-продажи считался заключенным, необходимо соблюсти ряд необходимых условий:

- стороны по договору должны достичь соглашения по всем существенным условиям;
- данное соглашение должно соответствовать требованиям гражданского законодательства, согласно статье 432 ГК РФ.

Данные условия нашли своё отражение не только в ныне действующем законодательстве, но в предыдущих законодательных актах они также имели место быть. Например, в Основах гражданского законодательства СССР 1991 года<sup>15</sup> и в Гражданском кодексе РСФСР 1964 года<sup>16</sup>.

Так, в настоящее время существенными условиями договора купли-продажи признаются условия:

---

<sup>14</sup>Федеральный закон от 10.12.2003 N 173-ФЗ (ред. от 03.04.2018) "О валютном регулировании и валютном контроле" // Российская газета, N 253, 17.12.2003.

<sup>15</sup>Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик" (утв. ВС СССР 31.05.1991 N 2211-1) (ред. от 26.11.2001) // Ведомости СНД и ВС СССР, 26.06.1991, N 26, ст. 733.

<sup>16</sup>Гражданский кодекс РСФСР" (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) (ред. от 26.11.2001) // Свод законов РСФСР, т. 2, с. 7.

- о предмете договора, в который входят обязательство по обозначению в договоре наименования и количества товара, который подлежит передаче по договору;

- соглашения, которых требует одна из сторон;

- которые предусмотрены специальными нормами закона касательно отдельных видов договоров купли-продажи.

Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ, договор может признаться заключенными только тогда, когда сторонами договора достигнуто соглашение касательно всех существенных условий.

Согласно мнению такого ученого, как В. Витрянский, «в юридической литературе, существует неправильное представление о существенных условиях договора»<sup>17</sup>. Такая теоретическая проблема в последствие может вызвать ряд проблем в ходе практической деятельности. Таким неверным взглядом автор считает то, что отсутствие указаний о существенных условиях договора купли-продажи влечет его признание незаключенным.

Также он пишет, что все условия, которые являются существенными для договора купли-продажи, должны быть прямо установлены законом.

Его мнение подверглось критике со стороны других ученых-юристов, говорящих о том, «что некоторые суждения В. Витрянского противоречат положениям Гражданского кодекса РФ»<sup>18</sup>.

Изучив точки зрения данных ученых, мы пришли к выводу, что, не смотря, на множество точек взгляда на существенные условия договора купли-продажи, в уже заключенном договоре не может быть случайных или второстепенных условий. Так как данные оговорки должны исполняться сторонами по договору, а также они должны нести ответственность за их неисполнение, то можно смело утверждать, что все условия, указанные в тексте договора следует признать существенными.

---

<sup>17</sup>Витрянский В. В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике // Вестник ВАС РФ. 2002. № 5 - 6.

<sup>18</sup>Слыщенко В.А.. Договор купли-продажи и переход права собственности — М. : Статут, 2011. — С. 183.

Для того, чтобы более детально изучить условия заключения договора купли-продажи, необходимо обратиться к примерам из практической деятельности.

Так, например предприятие обратилось в Арбитражный суд с иском о расторжении договора купли-продажи. Истец просил расторжения договора в связи с тем, что ответчик не перечислял денежные средства, которые были установлены договором, чем нарушал обязательства по нему<sup>19</sup>.

Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ договор подлежит расторжению в связи с нарушением обязательств одной из сторон по договору.

Судом было установлено, что в договоре указано о перечислении авансового платежа на счет продавца, но так как данный платеж не был исполнен, то обязательства по договору не возникли, а как следствие, они не могли быть прекращены.

Также, суд отметил, что требование о перечислении аванса в качестве условия последующего соблюдения обязательств по договору купли-продажи не рассматривается как однородное требование о взыскании пени, которое обеспечивается соблюдением обязательств по иному договору о поставке продукции.

Таким образом, приведением данного примера мы хотели показать, что несоблюдение существенных условий, указанных в договоре, влечет признание договора купли-продажи не заключенным.

Как уже указывалось нами ранее, товаром по договору купли-продажи могут признавать любые вещи, которые не изъяты из гражданского оборота. Согласно статье 130 ГК РФ вещи могут делиться на движимые и недвижимые. К недвижимым вещам следует отнести земельные участки, а также участки недр, водные объекты и объекты, которые связаны с землей. Иными словами, такими объектами являются недвижимость, перемещение которой невозможно без причинения соразмерного ущерба её назначению.

---

<sup>19</sup> Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 06.04.2016 № Ф07-2680/2016 // <https://www.eg-online.ru/document/adjudication/319034/> (Дата обращения 1.05.2018).

Также, к недвижимости можно отнести объекты, которые подлежат государственной регистрации: морские судна, воздушные судна, судна внутреннего мореплавания, а также космические объекты. Закон устанавливает, что данный перечень не является исчерпывающим, и к недвижимым вещам можно отнести и иные объекты.

Вещи, которые не относятся к разряду недвижимых, являются движимым имуществом. По общему правилу, движимые вещи не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных законом.

Существенные условия договора купли-продажи признаются согласованными, если в договоре существует возможность обозначить количество и наименование товара.

Продавец обязуется передать покупателю товар, который предусмотрен договором купли-продажи, а также принадлежности данного товара и соответствующие документы к нему.

Договор купли-продажи предусматривает, что передаче могут подлежать вещи в конкретном соотношении по их размерам, цветам, видам и другим характерным признакам. Согласно статье 467 ГК РФ, продавец, согласно данному договору, обязуется передать покупателю вещи в том ассортименте, который был согласован между ними.

В случае, когда вещи были переданы с нарушением условия об их ассортименте, покупатель вправе отказаться от принятия таких вещей, а также их оплаты. В ситуации, когда вещи уже были оплачены, он может потребовать возврата уплаченной им денежной суммы, а также возмещения убытков.

Если ассортимент товара был нарушен только касательно части товаров, то покупатель обладает правом на свое усмотрение:

- принять товар в ассортименте, который был установлен договором, а от остальных вещей отказаться;
- отказаться от всех товаров;

- потребовать замены тех товаров, которые не соответствуют ассортименту, указанному в договоре;

- принять все переданные товары.

Российское законодательство устанавливает четкие гарантии качества, а также безграничную ответственность продавца за нарушенные им требования к товарам.

Среди них можно выделить право покупателя на взыскание убытков, которые были вызваны приобретением товара ненадлежащего качества. В связи с этим, каждый покупатель на своё усмотрение может потребовать:

- уменьшения цены товара;

- безвозмездного устранения его недостатков;

- возмещения расходов, понесенных им вследствие устранения данных недостатков.

Требования, которые предъявляются к качеству товара, должны быть регламентированы договором купли-продажи. Продавец обязуется передать покупателю тот товар, качество которого будет соответствовать заключенному договору.

Некоторые проблемы, связанные с реализацией обязательств по договору могут возникнуть, когда в нем нет указаний о качестве товара. Некоторые положения Гражданского кодекса РФ могут решить данные проблемы, а также предотвратить возможность передачи покупателю товара ненадлежащего качества.

Если в договоре купли-продажи нет условий о качестве товара, то продавец обязуется передать покупателю товар, который будет пригоден для предназначенных ему общепринятых целей.

В случае, когда покупатель в ходе заключения договора называет иную цель назначения данного товара, то продавец обязуется передать покупателю товар, который будет пригоден для реализации и применения такого товара согласно данным целям.

В случае, когда покупатель предоставляет продавцу образец или описание товара, то последний должен передать покупателю вещь, соответствующую данному образцу или описанию.

Данные положения также соответствуют правилам качества товара, которые установлены Венской конвенцией о договорах международной купли-продажи товаров<sup>20</sup>.

Ответственность продавца за несоответствующее качество вещи напрямую зависит от договорной гарантии качества данной вещи. Если присутствует гарантия на товар, то продавец несет ответственность за недостатки товара в случае, если покупатель приведет доказательства возникновения недостатков до момента перехода риска случайной гибели, а также случайной порчи на покупателя, или по причинам, которые возникли еще до такого момента.

Что касается товаров, на которые предоставляется гарантия качества, то сторона договора, именуемая продавцом, должна отвечать за недостатки товаров в случае, если не докажет, что они возникли уже после передачи покупателю товара вследствие нарушения им правил пользования товарами или их хранения, а также действия иных лиц или непреодолимой силы.

Жесткие последствия также предусматриваются для продавца, который допустил существенные нарушения требований относительно качества товара. В данной ситуации покупатель обладает правом на свое усмотрение отказаться от исполнения обязательств по договору, а также потребовать вернуть уплаченную им сумму или заменить товаром ненадлежащего качества на товар, который будет соответствовать условиям договора.

Для того, чтобы воспользоваться указанными права, покупатель должен руководствоваться правилами гражданского законодательства в части проверки качества товара и сроков выявления недостатков. Данные правила следует отражать в договоре, но, если такие положения не указаны, то обнаружение и

---

<sup>20</sup>Венская Конвенция о праве международных договоров"(Заключена в Вене 23.05.1969) // Международное публичное право. Сборник документов. Т. 1.- М.: БЕК, 1996. С. 67 - 87

устранение выявленных недостатков возможно только в течение двух лет с момента передачи товара покупателю. Проверка качества вещи осуществляется согласно нормам закона, а также иным нормативным актам и государственным стандартам.

Когда товар подлежит перевозке или отправлению по почте, то срок для выявления недостатков такого товара считается со дня доставки товара в место его назначения, что отражено в ст. 477 ГК РФ. В случае, когда существенные недостатки все же были обнаружены, то существует возможность предъявления требований по их устранению и после истечения гарантийного срока, а именно:

- в течение срока службы вещи;
- если срок службы вещи не установлен, то в течение 10 лет.

Гарантийный срок может устанавливаться на отдельные комплектующие изделия товара. Если такой срок меньше, чем срок гарантии на весь товар в целом, то требования по недостаткам могут быть предъявлены в течение гарантийного срока всего товара.

Когда на отдельные части товара установлен больший срок гарантии, чем на основное изделие, то требования по поводу недостатков комплектующих частей товара могут быть предъявлены вне зависимости от гарантийного срока основного изделия.

Покупатель также несет обязательство по извещению продавца о нарушении условий договора купли-продажи, а также об ассортименте, о комплектности, качестве, таре или упаковке в срок, который установлен законом или иными правовыми актами, договором.

Если данный срок не регламентирован, то он обязан известить его в разумный срок. Продавец не несет ответственности в случае, если покупатель не известит продавца, а продавец, в свою очередь, приведет доказательства неисполнения данного правила, вследствие чего возникла невозможность удовлетворения его требований.

В 1994 г. в Гражданский кодекс РФ было впервые введено правило, по которому продавец обязуется передать покупателю вещь в таре и (или)

упаковке, вне зависимости от указания об этом в договоре. Исключением из данного правила являются только товары, которые, в силу своего характера, не требуют облачения в тару или упаковку, что устанавливается п. 1 ст. 481 ГК РФ.

Тара – это изделие для размещения товара. Упаковка, в свою очередь, является более широким понятием, чем тара, и служит средством, которое защищает товар от повреждений, потерь, что существенно облегчает перевозку товара<sup>21</sup>.

Стороны по договору могут указать в нем, во что конкретно должен быть упакован товар или какие-либо стандарты, которые применяются при упаковке данного вида товара. Если в договоре отсутствует такое указание, то, согласно статье 481 ГК РФ, товар должен быть упакован именно в ту упаковку, которая применяется обычно. При отсутствии такой тары, товар должен быть упакован способом, который обеспечит сохранность вещи при её перевозке, транспортировке и хранении.

Повышенные требования предъявляются к продавцу, который осуществляет предпринимательскую деятельность. Если законом установлены обязательные требования к таре и упаковке, то продавец обязуется передать покупателю товар в таре и упаковке, которые соответствуют данным требованиям.

Если тара и упаковка осуществлена в разногласии с договором, то покупатель может предъявить требование продавцу по поводу ненадлежащего качества товара.

В содержание условий поставки вещей входят характер и объем транспортировки согласно договору купли-продажи. В юридической литературе нередко встречается, что данные условия называют базисными за счет того, что они определяют «базис» цены договору, то есть его основу. Данная основа поставки товара регламентирует «распределение» расходов касательно:

---

<sup>21</sup>Рассолова Т.М. Гражданское право. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. — С. 528.

- доставки товара к покупателю;
- страхования данного товара;
- его рекламе;
- продаже товаров, которые служат резервом торговли.

Во время совершения сделки купли-продажи, переход права собственности на вещь от одного субъекта к другому регламентируется согласно общим нормам раздела II Гражданского кодекса РФ, именуемого «Право собственности и другие вещные права». Так, согласно данным положениям, собственнику вещи принадлежат права владения, а также пользования и распоряжения им. Как правило, собственник наделен обязанностью по содержанию принадлежащей ему вещи, если другие правила не устанавливает закон или договор. Риск случайной гибели или случайного повреждения вещи также лежит на собственнике, если иные условия не регламентированы законом или договором.

Анализируя статью 211 ГК РФ, несложно отметить, что законодатель применяет диспозитивную формулировку нормы, указывая, что если иное не предусмотрено законом или договором. Данным положением законодатель оставляет право за субъектами договора устанавливать по собственному усмотрению обязанность расходов на содержание вещи, момент перехода права собственности на неё, а также ответственность за риск случайной гибели.

Момент перехода права собственности является важным элементом в сделке купли-продажи, так как именно от него зависит распределение риска случайной гибели, а также случайного повреждения вещи. Значение данного фактора достаточно велико, так как с установленного момента перехода права собственности на вещь все расходы и убытки, которые связаны с уничтожением, а также порчей вещи по причинам, которые не зависят от сторон договора, ложатся лишь на покупателя.

Риск случайной гибели или случайного повреждения вещи несет покупатель с того момента, когда согласно закону или договору продавец уже исполнил свои обязанности по передаче товара.

Если товар был куплен во время его перевозки, то риск его случайной гибели или случайного повреждения переходит на покупателя с момента заключения договора купли-продажи, если другие условия не установлены договором или обычаями делового оборота.

Необходимо отметить, что условие о переходе риска случайной гибели товара на покупателя может признаваться судом недействительным в случае, когда на момент заключения договора продавец знал или должен был знать, что вещь была повреждена или утрачена, не сообщив при этом о данном факте покупателю.

Также, продавец обязан передать покупателю вещь, которая будет не обременена правами третьих лиц. Исключение составляет ситуация, когда покупатель сам соглашается принять обремененный правами третьих лиц товар. Неисполнение продавцом данной обязанности наделяет покупателя правом на требование уменьшения цены вещи, а также расторжения договора купли-продажи, если он докажет, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на данный товар.

Статья 460 ГК РФ подлежит применению в ситуации, когда на купленную вещь в отношении покупателя имеются притязания третьих лиц, о которых продавцу было известно, если данные притязания будут признаны правомерными.

Когда товар изымается у покупателя третьими лицам согласно основаниям, которые возникли до исполнения договора, то продавец обязуется возместить покупателю понесенные убытки в случае, если не приведет доказательства того, что покупатель должен был знать о наличии данных оснований.

Недействительным признается такое соглашение, согласно которому продавец освобождается от ответственности в случае требования от покупателя приобретенного им товара третьими лицами, а также об ограничении прав на такую вещь. Если третье лицо по основанию, которое возникло до исполнения договора купли-продажи, предъявляет иск об изъятии товара у покупателя, то

покупатель обязуется привлечь продавца к участию в деле, а продавец, в свою очередь, обязуется вступить в данное дело на защиту покупателя.

В случае, когда продавец отказывается передать покупателю вещь, проданную ему, то покупатель имеет право отказаться от исполнения договора купли-продажи.

Также, следует отметить, что комплектующие вещи и документы должны передаваться покупателю одновременно с передачей основной вещи или в срок, который установлен договором. Если части вещи или документы не были переданы в срок, то покупатель может отказаться от покупки данной вещи, если иные правила не установлены договором.

Количество товара, которое подлежит передаче согласно договору, определяются в соответствующих единицах измерения, а также в денежном выражении. Количество товара может быть согласовано с покупателем с помощью регламентации порядка его определения. Если согласно договору нет возможности определения количества товара, который подлежит передаче, то в данном случае договор будет признан не заключенным, что устанавливается в ст. 465 ГК РФ.

Также, данное право покупателя регламентировано «Венской конвенцией 1980 года».

По договору сроки могут быть установлены данными способами:

- установление фиксированной даты поставки товара;
- определение периода поставки, то есть промежутка времени, в который должна быть реализована поставка вещи;
- указанием о поставке товаров по частям.

Что касается поставки товара по частям, то по соглашению сторон такая поставка производится по календарному плану, где определяются сроки поставки каждой части.

В итоге данного пункта, хотелось бы подчеркнуть, что существенным условием договора купли-продажи является его предмет. В зависимости от

вида договора купли-продажи, а также соглашения сторон могут быть предусмотрены и такие существенные условия, как срок и цена договора.

### **2.3 Права и обязанности сторон по договору купли-продажи**

Для того, чтобы понять природу договора купли-продажи, необходимо более детальное рассмотрение данных явлений.

Как уже было сказано ранее, договором купли-продажи признается такой юридически значимый документ, по которому одна сторона, именуемая продавцом берет на себя обязательство по передаче вещи или товара в собственность другой стороне, именуемой покупателем, а покупатель, в свою очередь, обязуется принять данный товар и уплатить за него конкретную денежную сумму (цену), установленную в договоре.

Содержанием такого договора являются права и обязанности сторон по нему, возникающие в ходе его реализации.

Главной обязанностью продавца является передача товара покупателю. Данная обязанность включает в себя ряд отдельных обязательств:

- обеспечить законную гарантию товара;
- передать товар, который не будет обременен правами третьих лиц.

Исключение составляет ситуация, когда покупатель сам согласился принять такой товар;

- передать товар надлежащего качества, обусловленного договором, а также в течение установленного им срока, называемого договорной гарантией;

- передать товар в том ассортименте, который был согласован с покупателем, а также указан в договоре;

- передать товар в той комплектности, который соответствует условиям договора.

Для продавца также устанавливается срок исполнения обязанности по передаче товара, который установлен в договоре купли-продажи. Бывают ситуации, когда невозможно определить срок передачи товара, тогда такие

случаи регулируются и устанавливается срок согласно положениям статьи 314 ГК РФ. Также стоит указать, что только с согласия покупателя продавец может исполнять свои обязательства до наступления срока или после его истечения.

Статья 458 ГК РФ регламентирует, что моментом исполнения обязанности продавцом по передаче вещи, если иные условия не установлены договором, служит время:

- вручения товара покупателю или иному лицу в случае, когда договором установлена обязанность продавца по доставке товара;

- передача товара в распоряжение покупателя в случае, когда вещь передается покупателю или иному лицу по месту нахождения самого товара.

Товар можно считать переданным в распоряжение покупателя, если к сроку, который установлен договором, товар уже готов к передаче в согласованном месте, а покупатель, согласно условиям договора, уведомлен о готовности передачи товара.

Товар нельзя признать готовым к передаче в случае, когда он не пригоден для целей, указанным в договоре, путем маркировки или другим образом.

Если, согласно договору купли-продажи, у продавца нет обязательства по доставке товара до покупателя, то его обязанность считается исполненной в момент передачи товара в почтовую или транспортную компанию для доставки, только если договором не установлены иные условия.

Сдача товара перевозчику регулируется транспортными уставами, а также кодексами с учетом перевозки грузов для отдельного вида транспорта, а в области международной купли-продажи - Конвенцией ООН 1980 г. «О договорах международной купли-продажи товаров»<sup>22</sup>, а также основными условиями поставки, международными соглашениями и нормами обычного права, которые содержатся в «Инкотермс-2000»<sup>23</sup>.

Передача товара заключается в упорядоченном процессе перехода товара от одного владельца другому, иными словами от продавца к покупателю.

---

<sup>22</sup>Конвенция Организации Объединенных Наций о договорах международной купли-продажи товаров. — СПб: Троицкий мост, 2015. — 22 с.

<sup>23</sup>Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации — М.: Статут, 2014. — С. 54.

Когда товар передается продавцом непосредственно в руки покупателя, то совершения никаких дополнительных действий не требуется. В остальных случаях товар передается при помощи реализации упорядоченных действий, которые совершаются продавцом или транспортной компанией и иными организациями.

В зависимости от характерных особенностей товара, а также способа его передачи, последняя может подтверждаться какими-либо документами, а также расписками, отметками в тексте договора и актами о приемке-передаче вещи. Если товар доставляется почтовой или транспортной организацией, то документами такой организации.

Передачу товара можно отнести к спорному договору, когда оферта, представляемая счёт-фактурой, накладной или письмом, содержит в себе отсылку к договору купли-продажи, а также когда представлены другие неоспоримые доказательства передачи товара. Примером служит ситуация, когда накладная содержит отсылку к договору купли-продажи без указания даты и номера договора, и в то же время стороны подтверждают спорность договора, но не приводят доказательства, которые бы подтвердили передачу товара по другим правоотношениям.

Согласно юридической практике, не является достаточным доказательством передачи товара к уже заключенному договору купли-продажи совпадение в договоре, а также товарно-транспортных документах наименования товара без его индивидуализации<sup>24</sup>.

Также в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 6.03.2001 N 8853/99 указывается, «что если передача товара не относится к спорному договору, но он не содержит существенных условий, то такой договор признается незаключенным»<sup>25</sup>.

---

<sup>24</sup>Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 18.05.99 N 7073/98 // <http://www.consultant.ru> (Дата обращения 01.05.2018)

<sup>25</sup>Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 6.03.2001 N 8853/99// <http://www.consultant.ru> (Дата обращения 31.04.2018)

Также, стоит отметить, что кроме обязанности по передаче товара покупателю, продавец может нести и другие обязанности.

Так, согласно п.2. ст. 456 ГК РФ, как уже упоминалось ранее, продавец несет обязанность по одновременной передаче вещи, а также её комплектующие части и документы, которые ей принадлежат в соответствии в законом и другими нормативно-правовыми актами, а также договором, если в нем не установлены иные условия.

Также существуют и дополнительные обязательства продавца, которые возникают у него в случае нарушения прав покупателя. Такими обязанностями являются:

- обязанность по возмещению убытков покупателю в ситуации, когда купленный товар был изъят у покупателя третьими лицами. Обязанность по возмещению убытков не имеет место быть, если продавец приведет доказательства, что покупатель знал о правах третьих лиц;

- обязанность выступления продавца на стороне покупателя в случае предъявления иска об изъятии вещи третьим лицом.

Что касается покупателя, то его основной обязанностью является оплата товара, а также его принятие. Договором или дополнительным соглашением должно быть установлено, как именно будет производиться оплата товара: авансовым платежом, в кредит или в рассрочку, а также должно содержаться указание о валюте сделки.

Как мы уже подчеркнули, покупатель обязуется принять переданный ему товар. Если другие условия не регламентированы законом, а также иными нормативными актами или договором, то покупатель обязуется реализовать все необходимые действия для передачи и получения купленного им товара, а именно: принять товар со склада, получить его у транспортной компании и иные случаи.

Стоит заметить, что законодатель делает оговорку в части принятия товара, устанавливая, что покупатель может не принимать товар, когда

требуется его замена, или он вынужден отказаться от исполнения обязательств по договору.

В ходе практической деятельности иногда возникают случаи, когда стороны указывают условие договора купли-продажи в пользу третьего лица касательно того, что, в случае отказа третьего лица от принятия исполнения по договору, продавец не вправе потребовать оплату за товар, что противоречит положениям Гражданского кодекса РФ.

Стоит указать один пример, а именно Решение по делу 2-940/2018 ~ М-629/2018 от 30.03.2018 Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону, Ростовской области, когда субъекты договора включили в него условие о том, что покупатель обязуется оплатить товар третьему лицу, а продавец при этом лишен права требования оплаты за товар. Как следствие, договор купли-продажи был заключен в пользу третьего лица, но третье лицо, в свою очередь, отказалось от взимания оплаты с покупателя.

Покупатель возразил против иска, ссылаясь на статью 430 ГК РФ, где говорится, что в случае отказа третьего лица от права по договору, кредитор имеет право реализовать обязанности сам, если такие действия не противоречат договору и нормам закона. В итоге, суд признал приведенные возражения несостоятельными, удовлетворив иски требования<sup>26</sup>.

Статья 468 ГК РФ устанавливает, что оплата товара должна производиться до или после передачи продавцом покупателю вещи, если иные правила не регламентированы ГК РФ, а также иными нормативными актами или договором купли-продажи.

Когда в договоре не содержатся условия об оплате товара по частям, то покупатель обязуется оплатить товар в полном объеме.

Правовая доктрина в большинстве случаев придерживается мнения, что цена товара не является существенным условием договора купли-продажи<sup>27</sup>.

---

<sup>26</sup> Решение по делу 2-940/2018 ~ М-629/2018 (30.03.2018, Ленинский районный суд г. Ростова-на-Дону (Ростовская область)) // <https://rospravosudie.com/law> (Дата обращения 2.05.2018)

<sup>27</sup> Гатин А.М. Гражданское право — Саратов: Корпорация «Диполь», Ай Пи Эр Медиа, 2013. — С. 101.

Согласно 485 ГК РФ покупатель обязуется оплатить вещь по той цене, которая установлена в договоре купли-продажи, а при отсутствии такого указания, в соответствии с пунктом 3 статьи 424 ГК РФ. В обязанности покупателя также входит совершение всех необходимых действий по оплате купленного им товара.

Следует отметить, что мы частично поддерживаем точку зрения многих авторов, но все же считаем, что для некоторых видов договора купли-продажи цена является просто необходимым, а следовательно и существенным условием, что должно быть обязательно указано в договоре. Например, таким договором является договор купли-продажи предприятия.

Договором также могут быть установлены и другие обязанности покупателя. К таким обязанностям может относиться, например, страхование товара на период его перевозки.

Также стоит отметить, что покупатель обладает не только обязанностями, но и правами. Он вправе:

- потребовать передачи купленной им вещи;
- отказаться от принятия, а также оплаты товара, если ассортимент товара не соответствует договору;
- отказаться от оплаты или принятия товара, если какие-либо части вещи отсутствуют;
- требовать от продавца уменьшения цены товара или расторжения договора по причине наличия обременения прав на товар;
- в случае передачи товара ненадлежащего качества требовать соразмерного уменьшения цены вещи, безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок, а также возмещения расходов, понесенных в ходе их самостоятельного устранения и возврата уплаченной им суммы;
- требовать замены товара ненадлежащего качества;
- предъявить требования, которые связаны с недостатками товара.

Последние требования покупатель вправе предъявить:

- при их обнаружении в разумный срок, но ограничиваясь двумя годами, если иные условия не прописаны в законе или договоре;

- в течение гарантийного срока товара.

Хотелось бы отметить, что в правах и обязанностях продавца и покупателя просматривается явный дисбаланс, так как у продавца больше обязанностей. Но, не смотря на это, каждому праву покупателю есть соответствующая обязанность продавца, и наоборот. При этом необходимо отметить, что права и обязанности могут быть устанавливаться как законом, так и сторонами в договоре.

## **Глава 3 Виды договора купли-продажи**

### **3.1 Виды договора купли-продажи и его разновидности**

Договор купли-продажи служит родовым понятием относительно других видов договора купли-продажи.

К договорам, которые признаются отдельными видами договора купли-продажи, относятся договоры:

- розничной купли-продажи;
- поставки товаров;
- поставки товаров для государственных нужд;
- контрактации;
- энергоснабжения;
- продажи недвижимости;
- продажи предприятия.

Существует правило, согласно которому перечисленные виды договоров регулируются как специальными нормами, так и общими положениями о договоре купли-продажи.

Как мы уже выяснили в предыдущей главе, основным существенным условием договора купли-продажи в РФ служит предмет договора. Также было отмечено, что хоть и цена не признается существенным условием договора купли-продажи, но в случае, если в договоре она указана, то она будет признаваться таковым.

Цена признается существенным условием для таких видов договоров, как:

- договор розничной купли-продажи;
- договор купли-продажи недвижимости;
- договор купли-продажи предприятия.

Другим существенным условием, принадлежащим только некоторым видам договоров, является срок. Он служит существенным условием для договора поставки.

Рассмотрим каждый вид договора купли-продажи подробнее.

#### *Договор розничной купли-продажи*

Договор розничной купли-продажи является договором, согласно которому одна сторона, именуемая продавцом, которая осуществляет деятельность по продаже товара в розницу, обязана передать товар в собственность другой стороне, именуемой покупателем, для использования, которое не относится к предпринимательской деятельности, а покупатель, в свою очередь, обязан принять данный товар, а также уплатить за него установленную денежную сумму.

Обязательным условием для заключения договора розничной купли-продажи служит указание наименования и количества товара, то есть предмета договора. При отсутствии таких условий договор признается не заключенным.

Предметом договора служит вещь, относительно которой на продавце лежит обязанность её передачи покупателю.

Под товаром понимается имущество, которое не изъято из гражданского оборота, которое имеется в наличии у продавца или будет создано в будущем, а также вещи, включая деньги, которые предназначены для потребления, не связанного с осуществлением предпринимательской деятельности.

Предметом договора розничной купли-продажи не могут являться обязательственные права, а также права на нематериальные блага, сами нематериальные блага и обязанности.

Цена договора устанавливается продавцом в момент его заключения. Цена, прописанная в договоре, распространяется для всех покупателей. Если покупателю был продан товар по завышенной цене, то он имеет право требования признать договор ничтожным. После чего, продавец должен вернуть покупателю оплату, а последний – купленный товар. Если такой товар уже был в употреблении, то результатом признания сделки ничтожной будет

двусторонняя реституция, выражающаяся в виде возмещения покупателю разницы между уплаченной им ценой и наименьшей ценой за данный товар.

По договору розничной купли-продажи продавцом может являться только предприниматель, который реализует деятельность по продаже товаров в розницу, а также лицо, которое является собственником товаров или другим управомоченным лицом.

Существует отдельная категория товаров, по которым продавцу требуется лицензия на их реализацию. Для продажи отдельных видов товаров продавцу требуется лицензия.

Покупателем по договору может являться любое физическое и юридическое лицо, которое использует купленный товар не с целью осуществления предпринимательской деятельности.

#### *Договор продажи недвижимости*

Согласно статье 549 ГК РФ, договор продажи недвижимости – это такой договор, согласно которому одна сторона, именуемая продавцом, берет на себя обязательство по передаче недвижимого имущества в собственность другой стороне, именуемой покупателем. Покупатель, в свою очередь, берет на себя обязанность по принятию данного недвижимого имущества, а также оплатить его.

Договор продажи недвижимости заключается в простой письменной форме. Среди существенных условий данного договора можно выделить его предмет, а также цену и ряд лиц, которые имеют право пользоваться приобретенным жилым помещением с указанием их прав в договоре.

По данному виду договора применяются повышенные требования к детализации его предмета. В ходе продажи земельного участка должны обязательно указывать его месторасположение, то есть адрес, а также кадастровый номер, категория земель, цель использования и общая площадь участка. Если указанные данные отсутствуют, то договор следует признать незаключенным.

### *Договор энергоснабжения*

Согласно договору энергоснабжения энергоснабжающая организация берет на себя обязанность по подаче второй стороне, именуемой абонентом, посредством присоединенной сети энергии, а абонент, в свою очередь, берет на себя обязанность по уплате данной энергии и соблюдению режима её потребления, а также обеспечению безопасности эксплуатации энергетических сетей и исправность приборов и оборудования, которые связаны с потреблением энергии.

Специфическим предметом данного договора является электроэнергия. Юридически нельзя признать данный товар вещью. Именно данный признак отделяет данный вид договора от остальных, так как предметом договора купли-продажи служит товар, который обладает признаками вещи.

Покупатель электроэнергии наделен правом по её продаже, а также дарению и внесению в залог.

В настоящий момент, ученые до сих пор спорят о том, кто же является собственником электроэнергии<sup>28</sup>. На наш взгляд, обращаясь к основам договора купли-продажи, собственником данного ресурса является все же абонент.

### *Договор контрактации*

Согласно договору контрактации производитель сельскохозяйственной продукции берет на себя обязанность по передаче выращенной им сельскохозяйственной продукции другой стороне, именуемой заготовителем. Заготовителем является лицо, которое реализует закупки указанной продукции с целью её переработки или продажи.

Согласно мнению такого ученого, как К.П. Победоносцев, «главное отличие договора контрактации от иных договоров состоит в том, что, согласно данному договору, может быть передана лишь сельскохозяйственная

---

<sup>28</sup>Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Книга 2. – М.: Статут, 2015. – С. 11

продукция, которая не подвергалась переработке, или была проведена только её первичная обработка»<sup>29</sup>.

Также, договор отличается спецификой цели реализации приобретенного товара, в то время, как цели приобретения по иным видам договоров купли-продажи гораздо шире.

#### *Договор поставки*

Договором поставки является такой договор, согласно которому одна сторона, именуемая поставщиком, осуществляющим предпринимательскую деятельность, берет на себя обязанность по передаче в установленный срок производимые или закупаемые им товары второй стороне, именуемой покупателем с целью применения таких товаров в предпринимательской деятельности или в других целях, не связанных с личными, домашними и иным подобным использованием.

Главной особенностью договора поставки служит способ реализации предмета договора. Товар по договору поставки покупается для реализации в дальнейшем хозяйственной деятельности юридического лица или индивидуального предпринимателя.

Согласно договору поставки, товар обязан доставить поставщик, что тоже является особенностью данного вида договора. Вместе с тем особые указания в договоре могут устанавливать, что передача товара будет осуществляться на складе поставщика.

Договор поставки не может быть заключен организацией, которая не осуществляет предпринимательскую деятельность.

#### *Договор продажи предприятия*

Согласно договору продажи предприятия одна сторона, продавец, берет на себя обязанность по передаче в собственность покупателя предприятие, имеется в виду как имущественный комплекс. Исключение составляют права и обязанности, которые продавец не вправе передавать иным лицам.

---

<sup>29</sup>Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Том 1— М : Зерцало, 2013. — С. 223.

Договор продажи предприятия подлежит обязательному заключению в письменной форме, а также государственной регистрации, в последствие он признается заключенным с момента регистрации.

*Договор поставки для государственных или муниципальных нужд*

Поставка товаров для государственных или муниципальных нужд регулируется федеральными законами от 5 апреля 2013 г. N 44-ФЗ<sup>30</sup>, от 29 декабря 2012 г. N 275-ФЗ<sup>31</sup>, от 29 декабря 1994 г. N 79-ФЗ<sup>32</sup>, от 13 декабря 1994 г. N 60-ФЗ<sup>33</sup>, от 2 декабря 1994 г. N 53-ФЗ<sup>34</sup>.

Государственный или муниципальный контракт заключается согласно заказу на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд, который размещается в порядке, предусмотренном законодательством о размещении заказов на поставки товаров, а также выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Таким образом, в итоге данного пункта хотелось бы отметить, что существуют такие разновидности договора купли-продажи, как договоры:

- розничной купли-продажи;
- поставки товаров;
- поставки товаров для государственных нужд;
- контрактации;
- энергоснабжения;
- продажи недвижимости;
- продажи предприятия.

---

<sup>30</sup>Федеральный закон от 05.04.2013 N 44-ФЗ (ред. от 23.04.2018) "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд // Российская газета", N 80, 12.04.2013.

<sup>31</sup>Федеральный закон от 29.12.2012 N 275-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О государственном оборонном заказе" // Собрание законодательства РФ, 31.12.2012, N 53 (ч. 1), ст. 7600.

<sup>32</sup>Федеральный закон от 29.12.1994 N 79-ФЗ (ред. от 05.04.2016) "О государственном материальном резерве" // Российская газета, N 11-12, 17.01.1995.

<sup>33</sup>Федеральный закон от 13.12.1994 N 60-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "О поставках продукции для федеральных государственных нужд" // Российская газета, N 247, 21.12.1994.

<sup>34</sup>Федеральный закон от 02.12.1994 N 53-ФЗ (ред. от 19.07.2011) "О закупках и поставках сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия для государственных нужд" // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3303.

Все указанные договоры обладают своей спецификой, что помогает выделить конкретный договор в отдельный вид договора купли-продажи.

### **3.2 Правовые проблемы, связанные с регулированием договора купли-продажи**

В ходе проведенного исследования, мы выяснили, что договор купли-продажи является публичным договором. Напомним, что публичный договор – это такой договор, который заключается коммерческой организацией. В нем устанавливаются обязанности такой организации по продаже товаров, реализуемых данной организацией. Организация, в свою очередь, не имеет права оказывать предпочтение конкретному покупателю касательно заключения публичного договора. Также, законом и другими нормативными актами могут быть предусмотрены исключения из этого правила.

Данные исключения касаются льготных условий заключения договора. В частности, особый порядок заключения договоров с некоторыми категориями граждан, например инвалидами. В отношении лиц, которые не наделены правом на льготное заключение договора купли-продажи, договор заключается в общем порядке по очереди.

Среди особенностей публичного договора можно выделить установление одинаковой цены и других условий договора для всех потребителей. Исключения составляют также потребители, обладающие льготами.

Если у коммерческой организации имеется товар в наличии, то закон запрещает отказывать в заключение публичного договора.

Когда отказ продавца от заключения договора является не обоснованным, то используются положения о заключении договора в обязательном порядке, которые установлены в п. 4 ст. 445 ГК РФ. Данная статья устанавливает, что, если сторона, для которой согласно Гражданскому кодексу или другому нормативному акту заключение договора является обязательным условием, а он

уклоняется от его заключения, то другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о принуждении заключения договора.

Стоит отметить, что сторона, которая без явных на то причин уклоняется от заключения договора, а заключение такого договора является обязательным, то такая сторона берет на себя обязанность по возмещению убытков другой стороне.

Вопросы, которые не регулируются ГК РФ, при заключении договора купли-продажи, регулируются иными законами. Например, Законом РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 «О защите прав потребителей», а также иными правовыми актами, которые были приняты в соответствии с ним.

Наличие специальных законов обуславливается защитой более слабой стороны договора, именуемой потребителем. Если указанный закон не противоречит действующему законодательству, то он может дополнять положения, установленные в ГК РФ, а также предусматривает другие правила.

Например, в п. 2 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей» установлено правило о возмещении убытков в полном объеме сверх суммы неустойки, которая прописана в договоре или устанавливается законом. Данное положение служит исключением из правил, регламентированных статьей 394 ГК РФ.

Законом не установлена обязательная формы для заключения договора купли-продажи. Чаще всего, данный договор заключается в устной форме.

Согласно пункту 2 статьи 158 ГК РФ сделка, которая может быть реализована устно, считается совершенной тогда, когда поведения лица направлено на совершение такой сделки.

Моментом заключения договора купли-продажи служит момент выдачи покупателю чека или другого документа, который бы подтвердил оплату товара. Данные документы можно назвать в своем роде письменным доказательством оплаты товара. Если клиенту выдается товарный чек при покупке товара, то он будет действителен только при наличии штампа на нем, а также другой отметки, подтверждающей оплату.

Если у покупателя нет документа, который был бы доказательством оплаты товара, то, в случае спора, он может воспользоваться свидетельскими показаниями, доказывающими факт оплаты, а также факт исполнения им условий договора.

Рассмотрим существующие в настоящий момент проблемы, касающиеся заключения различных видов договоров купли-продажи.

Случаются ситуации, когда в договоре купли-продажи недвижимости отсутствует указание цены. Данный факт служит основанием для применения последствий недействительности сделки, так как сделка признается ничтожной, а договор незаключенным. Но бывает так, что цена установлена договором, но деньги по факту не были переданы.

В данной ситуации стоит обратиться в суд с требованием о расторжении договора согласно п.2 ст.450 ГК РФ.

Постановление Президиума ВС РФ от 27.03.02 служит подтверждением вышесказанного, так как согласно нему, рассматривалось дело, где истец и ответчик заключили договор купли-продажи недвижимости, а именно квартиры. Договор, в свою очередь, был нотариально удостоверен, а также зарегистрирован<sup>35</sup>.

Суть иска заключалась в том, что ответчик не заплатил денежную сумму, установленную договором, и истец обратился в суд с иском о расторжении данного договора.

Далее был заявлен протест прокурора о неправильном применении норм материального права, о чем Президиум ВС РФ вынес постановление, указав следующие факты: так как договор был нотариально удостоверен, то передача денежных средств осуществляется после регистрации данного договора.

Таким образом, обязательство по уплате денег покупатель должно исполняться только после регистрации договора. Договором не были определены ни порядок, ни форма расчета оплаты.

---

<sup>35</sup> Постановление Президиума ВС РФ от 27.03.02 // [www.supcourt.ru](http://www.supcourt.ru) (Дата обращения 25.04.2018)

Судебная Коллегия ВС РФ определила, «что передача денег ответчиком должна была сопровождаться письменным подтверждением, которого не было»<sup>36</sup>.

На наш взгляд, чтобы таких разногласий не возникало, нужно предпринимать следующие действия:

- обязательно указывать в договоре реальную рыночную стоимость недвижимого имущества;
- составлять и подписывать передаточный акт лишь после передачи денежных средств;
- передавать крупные денежные суммы лишь посредством банка.

Также, необходимо указать, что часто на практике встречаются проблемы касательно формы договора купли-продажи акций.

Ныне действующее законодательство не устанавливает никаких требований к данному виду договора, однако на практике он имеет место быть.

Поэтому регламентация данного вида договора происходит на основании общих положений о купле-продаже.

Отсутствие в законе регламентации формы договора купли-продажи акций влечет за собой реализацию ряда противоправных действий со стороны недобросовестных продавцов.

В связи с этим остро стоит проблема введения норм об установлении письменной формы договора купли-продажи акций. О.К. Кремлева<sup>37</sup> предлагаем решение данной проблемы.

Такая проблема может решиться с помощью составления единого порядка заключения договора купли-продажи акций, который бы соответствовал общим положениям о купле-продаже, а также современным реалиям.

---

<sup>36</sup>Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) "О государственной регистрации недвижимости" // Собрание законодательства РФ, 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.

<sup>37</sup>Кремлева О.К. Некоторые проблемы правового регулирования договора купли-продажи акций // <http://www.bmpravo.ru> (Дата обращения 25.04.2018)

Она предлагает введение таких средств, как электронные карты, которые бы подтверждали право собственности на акцию, а также бы содержали данные о переходе права собственности, а также об обременениях, наложенных на какую-либо акцию.

Данные, содержащиеся на карте, должны четко отслеживаться государственными регистрирующими органами и соответствовать действительности.

Так как по ныне действующему законодательству допускает выпуск лишь именных акций, то и карта, соответственно, должна быть именной. Таким образом, целесообразно предположить, что такая карта должна меняться со сменой владельца акций.

Автор данной статьи также полагает, что доступ к данным такой карты должен осуществляться посредством наличия электронной подписи, а также согласно Федеральному Закону «Об электронной подписи»<sup>38</sup>.

Так, данное нововведение позволило бы предотвратить некоторые недобросовестные сделки, например, при заключении которых требуется одобрение держателя карты. Также, оно помогло бы разгрузить работу судов, предотвратив затяжные судебные процессы.

Нельзя сказать, что данное нововведение можно использовать только для сделок, совершаемых с акциям. Введение электронных карт помогло бы совершать и иные виды сделок, подтверждая регистрацию прав собственника, а также отображая иные данные о бывших владельцах вещи.

Так, например, можно внести предложение, что доступ к электронной карте будет различным для разных заинтересованных лица. Полной информацией о недвижимости, акции, товаре могут владеть только нынешние владельцы карты и сотрудника регистрационного органа.

Собственник вещи будет обладать полной информацией об объеме его прав. Записи на карте, как и на иных бумажных документах, могло бы делать

---

<sup>38</sup>Федеральный закон от 06.04.2011 N 63-ФЗ (ред. от 23.06.2016) "Об электронной подписи" (с изм. и доп., вступ. в силу с 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ, 11.04.2011, N 15, ст. 2036.

только уполномоченное на то лицо, которое бы обладало профессиональным статусом, а также лицензией на ведение реестра или реализацию указанных операций. Доступ к карте у её владельца должен быть максимально упрощен, но помимо этого и защищен, чтобы иные лица не смогли овладеть информацией, которая закрыта для всеобщего доступа.

При помощи современных технологий такой доступ и защиту организовать несложно, достаточно будет иметь компьютер или иной гаджет, чтобы посредством удаленного доступа, держатель карты смог узнать информации об имеющихся у него правах на какой-либо объект недвижимости, товар или иную вещь.

Доступ к изменениям сведений, содержащихся на карте, должны иметь лишь сам владелец карты и сотрудник государственного регистрирующего органа.

Так, в результате образования системы электронных карт добровольная передача права собственности на акции или всякого из его правомочий будет допустима лишь при наличии единой воли и волеизъявления сторон договора, которая будет доведена до сведения регистратора.

Все сведения, которые касаются заключения сделок относительно той или иной вещи, должны фиксироваться на такой карте. Тогда появится возможность отслеживания владельцем карты обременений на права собственности, а также взысканий, наложенных на него.

И, наконец, главным преимуществом введения электронных карт, будет наличие удаленного доступа к сведениям, содержащимся на такой карте, что значительно облегчит жизнь собственника, а также работу государственных регистрирующих органов.

Таким образом, мы выявили, что введение данного новшества позволит:

- повысить надежность и добросовестность совершаемых сделок купли-продажи;
- наделить сделку дополнительными гарантиями на то, что обе стороны желали заключения сделки;

- сообщать информацию о заключении сделки купли-продажи в орган государственной регистрации наравне с заключением договора;

- сохранять историю перехода права собственности на недвижимый объект, товар или вещь, что позволит предотвратить хищение, подлог, а также злоупотребления правом;

- иметь удаленный доступ к сведениям, содержащимся на такой карте, что значительно облегчит жизнь собственника, а также работу государственных регистрирующих органов.

Таким образом, в век совершенствования информационных технологий, мы считаем целесообразным введение электронных карт, на которых будут содержаться сведения об имеющихся правах собственности, о предыдущих владельцах, а также это позволит разгрузить работу регистрирующих органов и судом.

Также, мы предположили, для того, чтобы не возникало разногласий по поводу предмета договора купли продажи недвижимости, нужно предпринимать следующие действия:

- обязательно указывать в договоре реальную рыночную стоимость недвижимого имущества;

- составлять и подписывать передаточный акт лишь после передачи денежных средств;

- передавать крупные денежные суммы лишь посредством банка.

## Заключение

Самым распространенным договором на сегодняшний день является договор купли-продажи. Данный договор представляет собой юридическую форму, которая направлена на обслуживание области товарного обращения, как в стране, так и на международном уровне.

Согласно статье 454 Гражданского кодекса РФ договором купли-продажи признается такой юридически значимый документ, по которому одна сторона, именуемая продавцом берет на себя обязательство по передаче вещи или товара в собственность другой стороне, именуемой покупателем, а покупатель, в свою очередь, обязуется принять данный товар и уплатить за него конкретную денежную сумму (цену), установленную в договоре.

По общему правилу, договор купли-продажи является консенсуальным, двусторонним и возмездным.

Сторонами по договору купли-продажи могут быть любые физические и юридические лица, а также государственные и муниципальные образования. Под физическим лицом в данном случае понимается лицо, достигшее возраста 18 лет и обладающее дееспособностью или неполной дееспособностью.

Особенностями договора купли-продажи являются его существенные условия, стороны и характер самого договора. Договор купли-продажи охватывает многие сферы деятельности, поэтому его существенные условия могут изменяться, в зависимости от вида такого договора.

Сторонами по договору купли-продажи признаются продавец и покупатель. Ими могут являться любые участники гражданского оборота, а именно: государство в целом, муниципальные и государственные образования, а также физические и юридические лица.

Предметом договора купли-продажи, как правило, служат вещи, являющиеся предметами материального мира, то есть предметы, которые были созданы как человеком, так и природой, и удовлетворяющие конкретные человеческие потребности.

Предметом договора купли-продажи также могут являться ценные бумаги и валютные ценности, при определенных ограничениях. Они состоят в том, что положения, которые установлены в ГК РФ, применяются к ним, так как иными правовыми актами не установлены специальные правила их купли-продажи.

Для того, чтобы договор купли-продажи считался заключенным, необходимо соблюсти ряд необходимых условий:

- стороны по договору должны достичь соглашения по всем существенным условиям;
- данное соглашение должно соответствовать требованиям гражданского законодательства, согласно статье 432 ГК РФ.

Так, в настоящее время существенными условиями договора купли-продажи признаются условия:

- о предмете договора, в который входят обязательство по обозначению в договоре наименования и количества товара, который подлежит передаче по договору;
- соглашения, которых требует одна из сторон;
- которые предусмотрены специальными нормами закона касательно отдельных видов договоров купли-продажи.

В итоге, существенным условием договора купли-продажи является его предмет. В зависимости от вида договора купли-продажи, а также соглашения сторон могут быть предусмотрены и такие существенные условия, как срок и цена договора.

Что касается прав и обязанностей продавца и покупателя, то здесь просматривается явный дисбаланс, так как у продавца больше обязанностей. Но, не смотря на это, каждому праву покупателю есть соответствующая обязанность продавца, и наоборот. При этом необходимо отметить, что права и обязанности могут быть устанавливаться как законом, так и сторонами в договоре.

К договорам, которые признаются отдельными видами договора купли-продажи, относятся договоры:

- розничной купли-продажи;
- поставки товаров;
- поставки товаров для государственных нужд;
- контрактации;
- энергоснабжения;
- продажи недвижимости;
- продажи предприятия.

Все указанные договоры обладают своей спецификой, что помогает выделить конкретный договор в отдельный вид договора купли-продажи.

В ходе написания бакалаврской работы были достигнуты следующие задачи:

- раскрыто и проанализировано понятие договора купли-продажи;
- проанализированы особенности договора купли-продажи;
- обозначены и проанализированы предмета и стороны договора купли-продажи;
- рассмотрены существенных условий договора купли-продажи;
- проанализированы права и обязанности сторон по договору купли-продажи;
- выделены и рассмотрены виды договора купли-продажи и его разновидностей;
- изучены правовых проблем, связанные с регулированием договора купли-продажи, а также внесены некоторых предложения по совершенствованию системы заключения договоров купли-продажи.

Несмотря на то, что на сегодняшний день достаточно детально разработаны положения договора купли-продажи, на практике и в теории все еще остаются спорные вопросы, требующие урегулирования на законодательном уровне. По данной причине тема данной бакалаврской работы еще долгое время будет являться актуальной и востребованной.

## Список используемой литературы

### Нормативно-правовые акты

1. Венская Конвенция о праве международных договоров" (Заключена в Вене 23.05.1969) // Международное публичное право. Сборник документов. Т. 1.- М.: БЕК, 1996. С. 67 – 87
2. Конвенция Организации Объединенных Наций о договорах международной купли-продажи товаров. — СПб: Троицкий мост, 2015. — 22 с.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Российская газета, N 238-239, 08.12.1994.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.04.2018) // Российская газета, N 23, 06.02.1996, N 24, 07.02.1996, N 25, 08.02.1996, N 27, 10.02.1996.
5. Федеральный закон от 22.04.1996 N 39-ФЗ (ред. от 18.04.2018) "О рынке ценных бумаг" // Российская газета, N 79, 25.04.1996.
6. Федеральный закон от 26.12.1995 N 208-ФЗ (ред. от 07.03.2018) "Об акционерных обществах" // Собрание законодательства РФ, 01.01.1996, N 1, ст. 1.
7. Федеральный закон от 10.12.2003 N 173-ФЗ (ред. от 03.04.2018) "О валютном регулировании и валютном контроле" // Российская газета, N 253, 17.12.2003.
8. Федеральный закон от 06.04.2011 N 63-ФЗ (ред. от 23.06.2016) "Об электронной подписи" (с изм. и доп., вступ. в силу с 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ, 11.04.2011, N 15, ст. 2036.
9. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) "О государственной регистрации недвижимости" // Собрание законодательства РФ, 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.
10. Федеральный закон от 05.04.2013 N 44-ФЗ (ред. от 23.04.2018) "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения

- государственных и муниципальных нужд // Российская газета", N 80, 12.04.2013.
- 11.Федеральный закон от 29.12.2012 N 275-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О государственном оборонном заказе" // Собрание законодательства РФ, 31.12.2012, N 53 (ч. 1), ст. 7600.
  - 12.Федеральный закон от 29.12.1994 N 79-ФЗ (ред. от 05.04.2016) "О государственном материальном резерве" // Российская газета, N 11-12, 17.01.1995.
  - 13.Федеральный закон от 13.12.1994 N 60-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "О поставках продукции для федеральных государственных нужд" // Российская газета, N 247, 21.12.1994.
  - 14.Федеральный закон от 02.12.1994 N 53-ФЗ (ред. от 19.07.2011) "О закупках и поставках сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия для государственных нужд" // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3303.
  - 15.Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 01.05.2017) "О защите прав потребителей" // Российская газета, N 8, 16.01.1996.
  - 16.Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик" (утв. ВС СССР 31.05.1991 N 2211-1) (ред. от 26.11.2001) // Ведомости СНД и ВС СССР, 26.06.1991, N 26, ст. 733.
  - 17.Гражданский кодекс РСФСР" (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) (ред. от 26.11.2001) // Свод законов РСФСР, т. 2, с. 7.

### Специальная литература

- 18.Абрамов С.Г. Гражданское право. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2013. — 319 с.
- 19.Акатов А.А. Гражданское право России: учебное пособие — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2012. — 125 с.
- 20.Баринов Н.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А. и др. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ (постатейный). — М.: КонсультантПлюс, 2014. (Дата обращения 02.05.2018).
- 21.Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Книга 2. — М.: Статут, 2015. — 433 с.
- 22.Витрянский В. В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике // Вестник ВАС РФ. 2002. N 5 - 6.
- 23.Гатин А.М. Гражданское право — Саратов: Корпорация «Диполь», Ай Пи Эр Медиа, 2013. — 323 с.
- 24.Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации — М.: Статут, 2014. — 268 с.
- 25.Калемина В.В. Договорное право: учебное пособие — Саратов: Научная книга, 2012. — 254 с.
- 26.Кремлева О.К. Некоторые проблемы правового регулирования договора купли-продажи акций // <http://www.bmpravo.ru> (Дата обращения 25.04.2018)
- 27.Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Том 1— М : Зерцало, 2013. — 768 с.
- 28.Рассолова Т.М. Гражданское право. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. — 847 с.
- 29.Сергеева А.П. Гражданское право: Учебник. Т. 1 / Под ред. Ю.К. Толстого. — М.: Проспект, 2014. — 465 с.
- 30.Слыщенко В.А. Договор купли-продажи и переход права собственности: сравнительно-правовое исследование — М.: Статут, 2011. — 240 с.

- 31.Эриашвили Н.Д. Договорное право: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция»— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. — 239 с.

### **Материалы судебной практики**

- 32.Постановление Президиума ВС РФ от 27.03.02 // [www.supcourt.ru](http://www.supcourt.ru) (Дата обращения 25.04.2018)
- 33.Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 (ред. от 24.03.2016) "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // Бюллетень Верховного Суда РФ", N 9, 1996, N 5, 1997.
- 34.Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 06.04.2016 № Ф07-2680/2016 // <https://www.eg-online.ru/document/adjudication/319034/> (Дата обращения 1.05.2018).
- 35.Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 18.05.99 N 7073/98 // <http://www.consultant.ru> (Дата обращения 01.05.2018)
- 36.Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 6.03.2001 N 8853/99 // <http://www.consultant.ru> (Дата обращения 31.04.2018)
- 37.Решение по делу 2-940/2018 ~ М-629/2018 (30.03.2018, Ленинский районный суд г. Ростова-на-Дону (Ростовская область)) // <https://rospravosudie.com/law> (Дата обращения 2.05.2018)