

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))

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему Понятие и виды договоров купли-продажи

Студент

В.Н. Дьяков

(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

АННОТАЦИЯ

Актуальность работы: на сегодняшний день в условиях развитого товарообмена современного общества особую роль играют отношения между субъектами хозяйственно-экономического оборота, между юридическими лицами и отдельными гражданами, которые предусматривают возможность передачи имущества от одного лица другому. Правовым средством, обеспечивающими регулирование таких общественных отношений являются различного рода гражданско-правовые договора, ведущую роль среди которых играет договор купли-продажи.

Цель работы - комплексный анализ понятия и видов договора купли-продажи.

Задачи исследования:

- дать понятие договора купли-продажи и охарактеризовать его значение;
- изучить элементы договора купли-продажи;
- проанализировать виды договора купли-продажи.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере купли-продажи.

Предметом исследования нормы гражданского права, закрепляющие понятие и виды договоров купли-продажи.

Методология, использованная нами при написании работы, включает в себя общие и специальные методы научного познания, такие как логико-юридический, сравнительного правоведения, системно-структурный анализ.

При написании работы были использованы: нормативные правовые акты, учебная и специальная литература, материалы юридической практики. Всего использовано 30 источников. Объем работы составил 40 страниц.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ.....	7
1.1. Понятие и значение договора купли-продажи.....	7
1.2. Элементы договора купли-продажи.....	11
ГЛАВА 2. ВИДЫ ДОГОВОРОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ.....	19
2.1. Договор розничной купли-продажи.....	19
2.2. Договор поставки товаров и поставки товаров для государственных нужд.....	22
2.3. Договор контрактации.....	26
2.4. Договор энергоснабжения.....	28
2.5. Договор продажи предприятия и продажи недвижимости.....	31
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	36
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	38

ВВЕДЕНИЕ

На сегодняшний день в условиях развитого товарообмена современного общества особую роль играют отношения между субъектами хозяйственно-экономического оборота, между юридическими лицами и отдельными гражданами, которые предусматривают возможность передачи имущества от одного лица другому. Правовым средством, обеспечивающими регулирование таких общественных отношений являются различного рода гражданско-правовые договора, ведущую роль среди которых играет договор купли-продажи.

Развитие современного гражданского законодательства обуславливает необходимость всестороннего и подробного научного исследования гражданско-правовых договорных конструкций, и в этом смысле особую актуальность представляет изучение договора купли-продажи.

Гражданско-правовой институт купли-продажи является одним из старейших и важнейших гражданско-правовых институтов, что также подчеркивает актуальность темы исследования.

Договор купли-продажи имеет многовековую историю развития, регулирование договоров купли-продажи встречается уже в наиболее древних правовых источниках, дошедших до нас.

Тщательную правовую разработку отношения купли-продажи получили в классическом римском праве, «где данный договор рассматривался в качестве консенсуального контракта *emptio-venditio*. Под ним понимался договор, в котором одна сторона - продавец (*venditor*) обязуется предоставить другой стороне - покупателю (*emptor*) вещь, товар (*merx*), а другая сторона - покупатель обязуется уплатить продавцу за указанную вещь определенную денежную цену (*premium*)»¹.

¹ Ниталиев Р.И. Эволюция видов договоров купли-продажи в гражданском праве // Труды СГА. 2014. № 1

Указанная формулировка римского права практически дословно повторяется и в современных правовых источниках, включая Гражданский кодекс Российской Федерации.

Несмотря на такую фундаментальность и историческую устойчивость гражданско-правового института купли-продажи, исследование данной тематики не утрачивает своей актуальности, в силу того, что общественные отношения не стоят на месте, в современном мире постоянно возникают новые формы и виды купли-продажи, например, купля-продажа с использованием сети «интернет». Поэтому гражданско-правовой институт купли-продажи, на наш взгляд, вовсе не является застывшей в веках конструкцией, а должен развиваться и видоизменяться в соответствии с требованиями времени.

В то же время, определенные, наиболее общие правовые положения, регулирующие куплю-продажу остаются неизменными. На них, как на определенный «каркас», нанизываются новые разновидности и новые условия договоров купли-продажи. Изучению именно этих общих положений договора купли-продажи и посвящена настоящая работа.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере купли-продажи.

Предметом исследования нормы гражданского права, закрепляющие понятие и виды договоров купли-продажи.

Целью данной работы является комплексный анализ понятия и видов договора купли-продажи.

В соответствии с поставленной целью мы можем сформулировать следующие задачи исследования:

- дать понятие договора купли-продажи и охарактеризовать его значение;
- изучить элементы договора купли-продажи;
- проанализировать виды договора купли-продажи.

Среди использованных нами в качестве теоретической базы работ можно выделить труды таких ученых как Брагинский М.И., Витрянский В.В., Кашин Р.Н., Колбасов В.В., Лермонтов Ю.М., Никифорова Е.И., Ниталиев Р.И., Осипов А.В., Петухова А.В., Свиридова Т.Н., Свит Ю. П., Скляр О.В., Чикобава Е.М., Шаклеина Е.В. и др.

Методология, использованная нами при написании работы, включает в себя общие и специальные методы научного познания, такие как логико-юридический, сравнительного правоведения, системно-структурный анализ.

Структурно настоящая работа состоит из введения, основной части, включающей в себя две главы и семь параграфов, заключения и списка использованных источников.

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

1.1. Понятие и значение договора купли-продажи

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) (п. 1 ст. 454 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ))².

Экономико-хозяйственное значение договора купли - продажи заключается в том, что он представляет собой одну из разновидностей сделок, которые предусматривают возникновение обязательств по передаче имущества от одного субъекта другому. Купля-продажа – одно из наиболее древних договорных обязательств, известных человеческому обществу. Данный договор неизменно присутствует в самых первых правовых памятниках, таких как Законы Хаммурапи, Законы Ману, Законы XII таблиц и т.д. На сегодняшний день договор купли-продажи является самой распространенной гражданско-правовой сделкой, предусматривающей переход права собственности.

Договор купли-продажи получил наиболее широкое применение в имущественном обороте, и, поэтому, его правовое регулирование является, в настоящее время, одним из самых разработанных правовых институтов гражданского права, как в общемировой практике, так и применительно к Российской Федерации. Вовсе не случайно, что именно положениями, регулирующими правоотношения, связанные с куплей-продажей, открывается Раздел IV ГК РФ, посвященный регулированию отдельных видов гражданско-правовых обязательств.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.

Фактически структура Главы 30 ГК РФ, которой регулируется договор купли-продажи, сфера вопросов, которые в ней решаются, расположение правовых норм внутри статьи, и даже язык данных норм в значительной степени обусловили применение схожих методологических подходов к регулированию других видов гражданско-правовых договоров (аренды, займа, подряда, перевозки и др.).³

При регулировании отношений по купле-продаже гражданское законодательство исходит из того, что законом невозможно, да и в принципе не нужно подробно регламентировать буквально каждый шаг сторон договора. Согласно общему принципу диспозитивности гражданского права условия конкретного договора купли-продажи могут быть полностью определены самостоятельно сторонами при его заключении. В то же время, нельзя не признать, что совершаемые ежедневно и в огромных количествах факты продажи вещей, осуществляются с расчетом на то, что существуют некие общие правила данных правоотношений. Именно такие правила предусмотрены гражданским законодательством в тех случаях, когда стороны не посчитают нужным установить особые условия данного договора.

«Анализируя методологический подход к расположению норм в Главе 30 ГК РФ, необходимо обратить внимание, что вслед за общими положениями о купле-продаже, в законе размещены нормы, которые регламентируют основные условия договора»⁴. Положения закона, регламентирующие каждое из условий купли-продажи, размещаются по определенной системе: во-первых приводится определение того или иного условия (например, количество или качество товара, срок исполнения, цена договора и т.д.); далее размещены правила, которые позволяют применить указанное условие к конкретным договорным отношениям сторон, в том случае, если соответствующее условие в тексте договора отсутствует; после

³ Римское частное право: Учебник / Под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. М., 2011. - С. 214.

⁴ Витрянский В.В. Правовое регулирование договора поставки // Хозяйство и право. 1999. № 7. С. 53.

этого приведены правовые последствия нарушения сторонами тех своих обязанностей, которые составляют содержание данного условия.⁵

«Аналогично построены параграфы Главы 30 ГК РФ, в которых устанавливаются, особые правила применительно к отдельным видам договора купли-продажи, а именно розничной купли-продажи, поставки; поставки для государственных или муниципальных нужд, контрактации, энергоснабжения, продажи недвижимости, продажи предприятия»⁶.

Помимо специальных норм, расположенных во второй части ГК РФ, к регулированию договора купли-продажи (также как и любого гражданско-правового договора), могут применяться положения Общей части гражданского права: о сделках, об обязательствах, о договоре, об обязательстве, о сделках и т.д.

Гражданско-правовые нормы, регулирующие отношения купли-продажи, применяются в определенной последовательности: в первую очередь следует применять специальные правила, которые регулируют специфические виды купли-продажи; в случае их отсутствия или неполноты подлежат применению общие положения о купле - продаже (§ 1 Главы 30 ГК РФ); если же отсутствует регламентация и в специальных правилах о конкретном виде купли-продажи, и в общих положениях о купле-продаже, необходимо применять общие нормы о сделках, обязательстве и договоре⁷.

Помимо ГК РФ источниками правового регулирования договора купли-продажи могут также быть и другие федеральные законы. В отдельных случаях в ГК РФ прямо указано, какие иные федеральные законы необходимо применять к тем или иным правоотношениям. Так, к договорам розничной купли-продажи, в которых участвует покупатель-гражданин, следует применять законодательство о защите прав потребителей и иные правовые акты, принятые в соответствии с ними (п. 3 ст. 492 ГК РФ). К

⁵ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации / Под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. М., 2016. - С. 513.

⁶ Витрянский В.В. Правовое регулирование договора поставки // Хозяйство и право. 1999. № 7. С. 53.

⁷ Чикобава Е.М. Правовые современные проблемы совершения сделок по купле-продаже недвижимого имущества. Недействующие государственные гарантии // Нотариус. - 2011. - N 4. - С. 12.

договорам поставки товаров для государственных нужд подлежит применению Закон РФ "О поставках продукции для федеральных государственных нужд".

Кроме законодательных актов, в определенных случаях, установленных гражданским законодательством к отношениям купли-продажи могут применяться и подзаконные нормативно-правовые акты, такие как Указы Президента РФ или Постановления Правительства РФ.⁸

Среди источников правового регулирования договора купли-продажи также необходимо выделить и обычаи делового оборота. В ряде случаев отсылка к обычаям делового оборота содержится непосредственно в статьях ГК РФ, которые регулируют как общие положения договора, так и отдельные разновидности купли-продажи. Однако и в случае отсутствия непосредственных отсылок, стороны договора купли-продажи вполне могут руководствоваться обычаями делового оборота в общем порядке, а именно тогда, когда то или иное условие четко не определено законодательной императивной нормой (п. 5 ст. 421 ГК).

Таким образом, подводя итог данному параграфу мы можем сделать вывод, Экономико-хозяйственное значение договора купли - продажи заключается в том, что он представляет собой одну из разновидностей сделок, которые предусматривают возникновение обязательств по передаче имущества от одного субъекта другому. Купля-продажа – одно из наиболее древних договорных обязательств, известных человеческому обществу. Данный договор неизменно присутствует в самых первых правовых памятниках, таких как Законы Хаммурапи, Законы Ману, Законы XII таблиц и т.д. На сегодняшний день договор купли-продажи является самой распространенной гражданско-правовой сделкой, предусматривающей переход права собственности.

Договор купли-продажи на сегодняшний день является самым распространенным видом гражданско-правового договора. В силу такой его

⁸ Шаклеина Е.В. «Добросовестность» в сделках купли-продажи // Нотариус. - 2008. - N 2. - С. 18.

распространенности возникает необходимость в дифференцированном подходе при регулировании данного вида правоотношений. Поэтому в действующем гражданском законодательстве РФ предусмотрено как общее правовое регулирование договоров купли-продажи, так и специальное регулирование отдельных видов данного договора. Широкое разнообразие отношений по купле-продаже обуславливает и тот факт, что полностью детально урегулировать все специфические виды данного договора только в рамках ГК РФ не представляется возможным. Именно поэтому среди источников правового регулирования купли-продажи имеются также и другие федеральные законы и подзаконные акты, более детально регулирующие отдельные виды купли-продажи.

1.2. Элементы договора купли-продажи

Приступая к гражданско-правовой характеристике договора купли-продажи, прежде всего, необходимо отметить, что данный договор «является консенсуальным, так как он признается заключенным с момента достижения сторонами договора согласия по его существенным условиям, при этом момент вступления договора в силу не связан с моментом передачи предмета договора продавцом покупателю»⁹. По сути дела факт передачи товара мы можем рассматривать как исполнение основной обязанности со стороны продавца по договору купли-продажи, уже заключенному и вступившему в силу¹⁰.

В той ситуации, при которой момент вступления договора в силу совпадает с моментом фактической передачи товара, речь идет об особом порядке заключения договора и о том, что он был исполнен в момент его заключения, но никак не о реальном характере договора.

⁹ Витрянский В.В. Правовое регулирование договора поставки // Хозяйство и право. 1999. № 7. С. 53.

¹⁰ Лермонтов Ю.М. Особенности договора купли-продажи и их применение в решениях судов // Право и экономика. - 2009. - N 5. - С. 41.

Договор купли-продажи относится к числу возмездных договоров, так как обязанности продавца передать товар покупателю непосредственно корреспондирует встречное обязательство покупателя в виде оплаты товара, полученного им.¹¹

«Договор купли-продажи является двусторонним, в силу того, что каждая из сторон данного договора (и покупатель и продавец) несет обязанности в пользу другой стороны и считается должником другой стороны в том, что обязана сделать в ее пользу, и в то же время, она является и кредитором другой стороны в том, что имеет право от нее требовать. Можно сказать, что в договоре купли-продажи присутствуют две встречные обязанности, которые являются в равной степени существенными и важными: обязанность продавца передать покупателю товар и обязанность покупателя оплатить полученный товар»¹². Данные обязанности взаимно обуславливают друг друга и в принципе мы должны рассматривать их как экономически эквивалентные. В силу указанного обстоятельства договор купли-продажи следует признать синаллагматическим договором (от греч. *synallagma* - взаимоотношение).

Синаллагматический характер договора купли-продажи заключается в том, что «на покупателе по общему правилу (кроме случая договора купли - продажи с предварительной оплатой) лежит встречное исполнение его основного обязательства, т.е. исполнение покупателем обязанности оплатить товар обусловлено исполнением продавцом своей обязанности передать товар покупателю (п. 1 ст. 328 ГК РФ).

Иначе говоря, покупатель не должен исполнять свои обязанности по оплате товара до исполнения продавцом своих обязанностей по передаче товара покупателю. В том же случае, если договор купли - продажи заключен с условием о предварительной оплате товара, то теперь субъектом встречного исполнения становится продавец, который имеет право не

¹¹ Свит Ю. П. Общие положения о купле-продаже // Закон. - 2011. - N 10. - С. 46.

¹² Витрянский В.В. Правовое регулирование договора поставки // Хозяйство и право. 1999. № 7. С. 53.

исполнять обязательство по передаче товара до получения оговоренной договором денежной суммы от покупателя»¹³.

Правовые последствия, того, что в договоре купли-продажи покупатель (реже продавец) признается субъектом встречного исполнения обязательств выражаются в том, «что в случае непредоставления стороной, обязанной первой исполнить обязательство, либо наличия обстоятельств, которые с очевидностью могут свидетельствовать о том, что в установленные сроки данное исполнение не будет произведено надлежащим образом, у субъекта встречного исполнения возникает право приостановления исполнения своих обязанностей, или же полного отказа от исполнения договора и право требования возмещения убытков в соответствии с п. 2 ст. 328 ГК»¹⁴.

«В тех редких ситуациях, в которых ни покупатель ни продавец не могут быть признаны субъектами встречного исполнения обязательств, синаллагматический характер договора купли-продажи выражается в том, что каждая сторона договора получает дополнительные права по отношению к стороне, не выполнившей свои обязанности.

В случаях, когда «речь идет о предварительной оплате товара, то в том случае, когда продавец получил от покупателя оговоренную предварительную сумму, но при этом не исполняет своих обязательств по передаче товара в сроки, установленные договором, то у покупателя возникает право требования передачи оплаченного товара, либо возврата суммы предварительной оплаты. При этом за все время просрочки по требованию покупателя продавец должен уплатить проценты на сумму предварительной оплаты (пп. 3, 4 ст. 487 ГК)»¹⁵.

Переходя к вопросу о существенных условиях договора купли-продажи необходимо отметить, что в соответствии с действующим гражданским законодательством по общему правилу единственным существенным условием данного договора является условие о его предмете, т.е. о товаре.

¹³ Витрянский В.В. Правовое регулирование договора поставки // Хозяйство и право. 1999. № 7. С. 53.

¹⁴ Никифорова Е.И. Купля-продажа, дарение или наследование // Жилищное право. - 2009. - N 5. - С. 18.

¹⁵ Витрянский В.В. Правовое регулирование договора поставки // Хозяйство и право. 1999. № 7. С. 53.

Договор купли-продажи признается действительным тогда, когда стороны согласовали условия о предмете договора, а именно о наименовании и количестве передаваемого по договору товара. Все остальные условия, включая и цену, существенными для договора купли-продажи не являются, но в то же время могут являться существенными для отдельных видов договора купли-продажи. Так, цена является существенным условием в договорах купли-продажи недвижимости и предприятия или в договоре розничной купли-продажи.

В качестве товара в договоре купли-продажи могут выступать различные вещи, фактически любые вещи, не ограниченные в гражданском правообороте (п.2 ст. 129 ГК РФ): как индивидуально-определенные, так и наделенные родовыми признаками; как движимые, так и недвижимые. При этом следует иметь в виду, что правоотношения по купле-продаже отдельных видов вещей в силу их особой специфики (таких, как недвижимое имущество) может регулироваться, кроме общих положений о купле-продаже, также специальными разделами ГК РФ, и иными федеральными законами и подзаконными нормативно-правовыми актами. Так, например, специально регулируется федеральными законами купля-продажа ценных бумаг и валютных ценностей (п. 2 ст. 454 ГК).

Имущественные права не могут являться товаром в договоре купли-продажи, однако, в то же время в законодательстве имеется распространительные нормы, в соответствии с которыми общие положения о купле-продаже товаров могут быть применены и при возмездной передаче имущественных прав, в тех случаях, если иное не вытекает из содержания или характера данных прав.

Договор купли-продажи «может быть заключен в отношении так называемых, будущих вещей, т.е. возможно продать не только тот товар, который имеется у продавца в момент заключения договора, но также и такого товара, который будет приобретен или создан продавцом в будущем.

Подобное ограничение сферы действия договора купли-продажи может быть объяснено тем, что тогда существовали еще два вида гражданско-правовых договоров, которые также предусматривали отчуждение имущества и были весьма близки по своей сути к отношениям купли-продажи, но в то же время рассматривались не как одна из ее разновидностей, а как самостоятельные договоры: договоры поставки и договоры запродажи. Именно этими двумя договорами предусматривалась возможность продажи будущих вещей.¹⁶

От договоров купли-продажи, предметом которых являются будущие вещи, следует отграничивать куплю-продажу вещей, которые не могут быть переданы продавцом покупателю в принципе. Речь идет об индивидуально-определенных вещах, которые уже были утрачены продавцом к моменту заключения договора, вследствие их гибели, перехода права собственности на них третьим лицам и т.д.

По нашему мнению, вопрос о судьбе договора купли-продажи несуществующей вещи необходимо разрешать, с учетом того, были ли известны покупателю обстоятельства утраты вещи продавцом. В том случае, если покупатель, при заключении договора, знал или должен был знать, что вещь, которая является предметом данного договора, уже утрачена продавцом, то данный договор следует признать незаключенным»¹⁷, так как можно сделать вывод, что в данном случае отсутствует соглашение сторон о существенном условии договора – его предмете. В той ситуации, если покупателю на момент заключения договора не было и не должно было быть известно, что продавцом утрачена индивидуально-определенная вещь, являющаяся предметом договора, то впоследствии обнаружив это обстоятельство, покупатель вправе потребовать признания договора недействительным на том основании, что он совершен под влиянием обмана (ст. 179 ГК РФ).

¹⁶ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. - М., 2014. - С. 76.

¹⁷ Витрянский В.В. Правовое регулирование договора поставки // Хозяйство и право. 1999. № 7. С. 53.

Главной сущностью отношений купли-продажи является переход права собственности на вещь от одного лица другому. Именно в перенесении права собственности на вещь, служащую товаром, от продавца к покупателю заключается цель договора купли-продажи, как гражданско-правовой конструкции. Согласно общему правилу право собственности на предмет договора у покупателя возникает в момента передачи вещи, если иное не предусмотрено законом или договором. В том случае, если отчуждение имущества подлежит государственной регистрации (при купле-продаже недвижимости), право собственности у приобретателя появляется с момента указанной государственной регистрации, если иное не установлено законом (ст. 223 ГК РФ).

По общему правилу право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другому лицу (п. 1 ст. 235 ГК). Применительно к отношениям купли-продажи право собственности продавца считается прекращенным с момента фактической передачи вещи, являющейся предметом договора, покупателю, а в случае необходимости государственной регистрации перехода права собственности – с момента такой регистрации.

Возможны ситуации, когда продавец по договору купли-продажи не является собственником товара и отчуждает его на основании имеющихся у него полномочий по распоряжению товаром. В таком случае передача товара покупателю является основанием для прекращения права собственности у лица – собственника вещи.

Исключением являются ситуации, при которых сторонами был заключен договор купли-продажи с условием о сохранении права собственности на переданную вещь за продавцом до оплаты товара или наступления иных определенных обстоятельств. В данном случае продавец, продолжает сохранять право собственности на товар, и в случае неоплаты покупателем товара в установленный срок (ненаступления иных

предусмотренных обстоятельств), имеет право требования возврата товара от покупателя (ст. 491 ГК РФ).

Риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит от продавца к покупателю по общему правилу также с момента, когда в соответствии с законом или договором продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара. Тем не менее, возможны ситуации, в которых товар продается во время нахождения его в пути (например, путем передачи коносамента или других товарораспорядительных документов). В таком случае, риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит на покупателя с момента заключения договора, если иное не предусмотрено договором либо обычаями делового оборота (ст. 459 ГК).¹⁸

Подводя итог данному параграфу, следует обобщить полученные нами результаты. По своим свойствам договор купли-продажи является консенсуальным, взаимным, двусторонним, sinalлагматическим. По общему правилу договор купли-продажи считается заключенным если стороны согласовали одно существенное условие - а именно о его предмете, т.е. имеется возможность четко определить какой именно товар и в каком количестве является предметом договора. Остальные условия договора не относятся к числу существенных, но могут быть существенными для отдельных видов купли-продажи. Передача права собственности по договору купли продажи происходит, по общему правилу, в момент фактической передачи вещи продавцом покупателю. В том случае, если необходима государственная регистрация такого перехода – то с момента соответствующей регистрации.

В то же время, учитывая общую диспозитивность гражданского права никто не мешает сторонам оговорить иной способ и иное время перехода права собственности на товар (как правило, применяется момент оплаты товара покупателем). В равной степени это относится также и к переходу

¹⁸ Колбасов В.В. Торговля: договор купли-продажи // Налоги. - 2011. - N 30. - С. 22.

риска случайной гибели товара, который может как совпадать с моментом перехода права собственности, так и быть разнесенным с ним по времени.

ГЛАВА 2. ВИДЫ ДОГОВОРОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

2.1. Договор розничной купли-продажи

В соответствии со 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.

Договор розничной купли-продажи является публичным договором. «Из этого следует, что коммерческая организация или индивидуальный предприниматель по характеру своей деятельности должны заключать договор розничной купли-продажи в отношении каждого, кто к ним обратится, и не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения публичного договора, кроме случаев, предусмотренных законом и иными правовыми актами. Цена товаров устанавливается одинаковой для всех потребителей, за исключением случаев, когда законом и иными правовыми актами допускается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей»¹⁹.

Будучи публичным, договор розничной купли-продажи может заключаться с использованием публичной оферты (ст. 437 ГК РФ). Согласно ст. 494 ГК РФ предложение продавцом в розничной купле-продаже товара в его рекламе, каталогах и описаниях товаров, обращенных к неопределенному кругу лиц, признается публичной офертой, если оно содержит все существенные условия договора розничной купли-продажи.

Еще одной специфической чертой договора розничной купли-продажи является его предмет. Здесь продавец обязуется передать покупателю товар, предназначенный для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью. Иначе

¹⁹ Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй. М., 2011. С. 52.

говоря, цели, для которых приобретается товар, должны быть исключительно личными (бытовыми)²⁰. В связи с этим не является потребителем гражданин, приобретающий товары для организаций и за их счет с целью использования этих товаров в производстве, а также заказывающий для организаций за их счет работы, услуги в этих же целях (например, приобретение фотокамеры для работы в издательстве или редакции и т.д.). Следовательно, по общему правилу предметом розничной купли-продажи являются такие товары, которые приобретаются для использования, не связанного с предпринимательской деятельностью. Наряду с общими чертами, присущими купле-продаже в целом, розничная купля-продажа имеет ряд специфических черт.

«Прежде всего, спецификой отличается субъектный состав данного договора. На стороне продавца всегда выступает коммерческая организация или гражданин-предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу. Поскольку наиболее часто покупателем является гражданин, вступающий в отношения для удовлетворения своих личных бытовых нужд, к отношениям по договору розничной купли-продажи с участием покупателя-гражданина применяются Закон о защите прав потребителей и иные правовые акты, принятые в соответствии с ним.

Специфическую черту данного договора составляют и особые требования к его форме. Форма данного договора различается в зависимости от обстоятельств, при которых он заключается. В том случае, когда покупатель присоединяется к условиям формуляров или иных стандартных форм, предложенных продавцом, следует признать, что договор заключается в письменной форме. В дополнение к этому необходимо отметить, что такой договор приобретает черты договора присоединения (в ст. 493 ГК РФ

²⁰ Разъяснения «О некоторых вопросах, связанных с применением Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей» (в редакции Федерального закона от 9 января 1996 г. N 2-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» и Кодекс РСФСР об административных правонарушениях)», утвержденные Приказом Министерства РФ по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства от 20 мая 1998 г. N 160 // БНА. 1999. N 2; N 18 - 19.

сделана прямая ссылка на ст. 428 ГК РФ)»²¹.

Если же законом или договором розничной купли-продажи не установлены особые правила относительно формы, то договор розничной купли-продажи считается заключенным в надлежащей форме с момента выдачи продавцом покупателю кассового или товарного чека или иного документа, подтверждающего оплату товара (ст. 493 ГК РФ). Следовательно, по общему правилу такой договор заключается в устной форме. Наиболее распространенный способ розничной торговли - через прилавок - представляет собой устную форму данного договора, так как это типичная сделка, в которой момент ее совершения и момент исполнения совпадают (ст. 159 ГК РФ). Если же момент заключения и исполнения договора розничной купли-продажи не совпадают, следует считать, что кассовый или товарный чек либо иной документ, подтверждающий оплату товара и выданный продавцом покупателю, представляют собой письменную форму договора (ст. 161 ГК РФ). Но отсутствие у покупателя указанных документов не лишает его возможности ссылаться на свидетельские показания в подтверждение заключения договора и его условий при заключении данного договора, как в устной, так и в письменной форме.

Покупатель обязан оплатить товар по цене, объявленной продавцом в момент заключения договора розничной купли-продажи, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не вытекает из существа обязательства.

В случае, когда договором розничной купли-продажи предусмотрена предварительная оплата товара (статья 487), неоплата покупателем товара в установленный договором срок признается отказом покупателя от исполнения договора, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Покупатель вправе оплатить товар в любое время в пределах установленного договором периода рассрочки оплаты товара.

²¹ Договор розничной купли-продажи // <http://coolref.ru/referat/3837.html#28>

2.2. Договор поставки товаров и поставки товаров для государственных 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.

В случае, когда при заключении договора поставки между сторонами возникли разногласия по отдельным условиям договора, сторона, предложившая заключить договор и получившая от другой стороны предложение о согласовании этих условий, должна в течение тридцати дней со дня получения этого предложения, если иной срок не установлен законом или не согласован сторонами, принять меры по согласованию соответствующих условий договора либо письменно уведомить другую сторону об отказе от его заключения.

Сторона, получившая предложение по соответствующим условиям договора, но не принявшая мер по согласованию условий договора поставки и не уведомившая другую сторону об отказе от заключения договора в срок, предусмотренный пунктом 1 статьи, обязана возместить убытки, вызванные уклонением от согласования условий договора.

Договор поставки - это договор о передаче товара в собственность. Договор является двусторонне обязывающим; консенсуальным; возмездным.

«Предметом договора поставки являются две группы товаров: товары, предназначенные для использования, связанного с предпринимательской деятельностью; товары, предназначенные для иных целей, но одновременно не предназначенные для личного, семейного, домашнего или иного использования (например, это могут быть товары, приобретаемые

школьными учреждениями для организации питания учащихся)»²².

Правовое регулирование отношений, возникающих из договора поставки, осуществляется нормами § 3 гл. 30 ГК. К отношениям из договора поставки, не урегулированным указанными нормами, применяются общие правила о договоре купли-продажи. Следует также учитывать разъяснения, содержащиеся в Постановлении Пленума ВАС РФ от 22 октября 1997 г. N 18²³.

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.).

Досрочная поставка товаров может производиться с согласия покупателя. Товары, поставленные досрочно и принятые покупателем, засчитываются в счет количества товаров, подлежащих поставке в следующем периоде.

Поставка товаров осуществляется поставщиком путем отгрузки (передачи) товаров покупателю, являющемуся стороной договора поставки, или лицу, указанному в договоре в качестве получателя.

В случае, когда договором поставки предусмотрено право покупателя давать поставщику указания об отгрузке (передаче) товаров получателям (отгрузочные разрядки), отгрузка (передача) товаров осуществляется поставщиком получателям, указанным в отгрузочной разрядке.

²² Гражданское право / Под ред. Б.М. Гонгало. М., 2016. С. 117.

²³ Постановление Пленума ВАС РФ от 22.10.1997 N 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением Положений Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре поставки» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 3.

Содержание отгрузочной разрядки и срок ее направления покупателем поставщику определяются договором. Если срок направления отгрузочной разрядки договором не предусмотрен, она должна быть направлена поставщику не позднее чем за тридцать дней до наступления периода поставки.

Непредставление покупателем отгрузочной разрядки в установленный срок дает поставщику право либо отказаться от исполнения договора поставки, либо потребовать от покупателя оплаты товаров. Кроме того, поставщик вправе потребовать возмещения убытков, причиненных в связи с непредставлением отгрузочной разрядки.

Поскольку в параграфе, посвященном договору поставки, гл. 30 ГК не устанавливаются специальные правила о форме подобного договора, к ней применяются общие правила о форме сделок. Особенности регулирования преддоговорных отношений, возникающих при заключении договора поставки, предусмотрены ст. 507 ГК.

В силу того, что договор поставки является разновидностью договора купли-продажи, существенными условиями для него являются условия о наименовании и количестве передаваемых вещей (товара). В договоре поставки товара партиями срок не является существенным условием, поскольку при отсутствии соглашения о сроке действует срок, установленный в один месяц. Для договора разовой поставки товаров срок может рассматриваться как существенное условие.

Поставка товаров для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основе государственного или муниципального контракта на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд, а также заключаемых в соответствии с ним договоров поставки товаров для государственных или муниципальных нужд (пункт 2 статьи 530).

К отношениям по поставке товаров для государственных или муниципальных нужд применяются правила о договоре поставки.

По государственному или муниципальному контракту на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд (далее - государственный или муниципальный контракт) поставщик (исполнитель) обязуется передать товары государственному или муниципальному заказчику либо по его указанию иному лицу, а государственный или муниципальный заказчик обязуется обеспечить оплату поставленных товаров.

Государственный или муниципальный контракт заключается на основе заказа на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд, размещаемого в порядке, предусмотренном законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Для государственного или муниципального заказчика, разместившего заказ, заключение государственного или муниципального контракта является обязательным, если иное не установлено законом.

Заключение государственного или муниципального контракта является обязательным для поставщика (исполнителя) лишь в случаях, установленных законом, и при условии, что государственным или муниципальным заказчиком будут возмещены все убытки, которые могут быть причинены поставщику (исполнителю) в связи с выполнением государственного или муниципального контракта.

Условие о возмещении убытков, предусмотренное пунктом 2 настоящей статьи, не применяется в отношении казенного предприятия.

В отношении победителя торгов или победителя в проведении запроса котировок цен на товары либо лица, с которым в соответствии с законом заключается государственный или муниципальный контракт при уклонении победителя торгов или победителя в проведении запроса котировок цен на товары от заключения государственного или муниципального контракта, не применяется условие о возмещении убытков, предусмотренное пунктом 2 настоящей статьи, в случае заведомого занижения предлагаемой цены государственного или муниципального контракта.

2.3. Договор контрактации

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

«Применительно к договору контрактации под реализуемой сельскохозяйственной продукцией следует понимать как продукцию, которую еще предстоит вырастить (произвести) в будущем, так и продукцию, уже имеющуюся у товаропроизводителя в момент заключения договора контрактации. Главное, чтобы реализовывалась именно та сельскохозяйственная продукция, которая произведена либо выращена непосредственно производителем сельскохозяйственной продукции в его собственном хозяйстве. По этому признаку договор контрактации отличается от договора поставки, по которому поставщик реализует покупателю производимые или закупаемые им товары. В отношениях договора контрактации большое значение имеют цели приобретения заготовителем сельскохозяйственной продукции – ее переработка или продажа. Однако если покупатель приобретет сельскохозяйственную продукцию для ее потребления или для иных целей, которые не связаны с ее переработкой или продажей, то отношения сторон не могут быть урегулированы договором контрактации»²⁴.

К отношениям по договору контрактации, не урегулированным правилами о контрактации, применяются правила о договоре поставки, а в соответствующих случаях о поставке товаров для государственных нужд заготовитель обязан принять сельскохозяйственную продукцию у производителя по месту ее нахождения и обеспечить ее вывоз.

²⁴ Понятие и общая характеристика договора контрактации //jurkom74.ru/ucheba/poniatie-i-obshchaia-kharakteristika-dogovora-kontraktacii

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

Этот договор является возмездным, двусторонним, консенсуальным, взаимным. «К предмету договора контрактации относится сельскохозяйственная продукция, т.е. продукция растениеводства, животноводства и т.д. Срок, как и в договоре поставки, является существенным условием договора. Договор контрактации должен быть заключен в письменной форме. Продавцом по такому договору является производитель сельскохозяйственной продукции, ими могут выступать: хозяйственные общества, товарищества, крестьянские фермерские хозяйства, производственные кооперативы. Покупателем по данному договору является заготовитель, то есть это может быть индивидуальный предприниматель или коммерческие организации, которые осуществляют предпринимательскую деятельность по закупке сельскохозяйственной продукции с последующей её переработкой или продаже»²⁵.

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

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

²⁵ Скляров О.В. Понятие и общая характеристика договора контрактации // Научное обеспечение агропромышленного комплекса. Сборник статей по материалам XI Всероссийской конференции молодых ученых, посвященной 95-летию Кубанского ГАУ и 80-летию со дня образования Краснодарского края. Ответственный за выпуск А. Г. Коцаев. 2017. С. 642.

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

2.4. Договор энергоснабжения

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.

Договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии.

«Предметом договора снабжения энергией является электрическая или тепловая энергия (газ, паровое отопление и т.д.), подаваемая потребителю через присоединенную сеть. Электрическая энергия предоставляется в виде поступления электрического тока определенного напряжения и частоты в сеть потребителя. Снабжение тепловой энергией осуществляется также через присоединенную сеть путем предоставления потребителю носителей тепловой энергии в виде горячей воды и пара, газа. Однако если в правоотношениях объектом будет являться не энергия, а ресурсы и другие

товары, то передача их потребителю без использования присоединенной сети, будет одним из допустимых способов исполнения обязательств»²⁶.

Договор энергоснабжения является возмездным, двусторонним, консенсуальным. Главные особенности в договоре энергоснабжения заключаются в обязательствах сторон:

- соблюдение предусмотренным договором режима обеспечения и потребления энергии;
- обеспечение исправности используемых в процессе потребления приборов и оборудования;
- обеспечение безопасности эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей;
- энергоснабжающей организации бесперебойно поставлять энергию (газ, тепло, нефтепродукты и др.);
- потребителю в обязательном порядке иметь необходимые приборы, оборудование для присоединения к сети энергоснабжающей организации;
- энергоснабжающей организации обеспечить коммуникационные линии поставки до приборов, фиксирующих объемы потребления энергии;
- потребителю соблюдать режим безопасности при эксплуатации находящихся в его ведении сетей;
- энергоснабжающая организация осуществляет контроль за состоянием технических средств, что должно быть отражено в соответствующем договоре.

В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети.

Если иное не предусмотрено соглашением сторон, такой договор считается заключенным на неопределенный срок и может быть изменен или расторгнут по основаниям, предусмотренным статьей 546 Кодекса.

²⁶ Осипов А.В. Договор энергоснабжения и его правовые особенности // Аллея науки. 2017. № 7. С. 580.

Договор энергоснабжения, заключенный на определенный срок, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении или изменении либо о заключении нового договора.

Если одной из сторон до окончания срока действия договора внесено предложение о заключении нового договора, то отношения сторон до заключения нового договора регулируются ранее заключенным договором.

Энергоснабжающая организация обязана подавать абоненту энергию через присоединенную сеть в количестве, предусмотренном договором энергоснабжения, и с соблюдением режима подачи, согласованного сторонами. Количество поданной абоненту и использованной им энергии определяется в соответствии с данными учета о ее фактическом потреблении.

Договором энергоснабжения может быть предусмотрено право абонента изменять количество принимаемой им энергии, определенное договором, при условии возмещения им расходов, понесенных энергоснабжающей организацией в связи с обеспечением подачи энергии не в обусловленном договором количестве.

В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, он вправе использовать энергию в необходимом ему количестве.

Оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

Порядок расчетов за энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

В заключение следует подчеркнуть, что правила, регламентирующие договор энергоснабжения несовершенны. Значительная часть положений настолько непоследовательна, что создает дополнительные трудности в их применении.

2.5. Договор продажи предприятия и продажи недвижимости

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

Указанные правила, применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия.

Договор купли-продажи недвижимости является возмездным, взаимным, консенсуальным.

«Правовой целью контракта купли-продажи считается покупка в собственность какого-либо имущества одной стороной, и выплаты стоимости данного имущества иной стороной. Если правовая цель контракта станет незаконна либо недостижима, то он будет признан недействительным»²⁷.

В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

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

Договоры продажи недвижимости имеют следующие признаки:

- 1) обязательная письменная форма (ст. 550);

В силу ст. 433 ГК РФ договор считается заключенным в момент его подписания и передачи соответствующего имущества. Такой договор имеет неоспоримое преимущество (экономия денег на оформлении сделки), однако

²⁷ Ниталиев, Р.И. Эволюция видов договоров купли-продажи в гражданском праве // Труды СГА. – 2014. – №1. С. 22.

таит массу возможных негативных последствий, в частности признание сделки недействительной (когда вы лишаетесь и недвижимости, и денег).

2) обязательная регистрация перехода права собственности (ст. 551);

Можно предположить, что независимой роли в возникновении права государственная регистрация никак не исполняет, она только выражает признание появившегося права со стороны государства²⁸.

В соответствии с нововведениями с 1 февраля 2014 г. Росреестр не проводит правовую экспертизу, в том числе проверку законности сделки (абз. 3 п. 1 ст. 13 Закона о госрегистрации прав). Вся ответственность ложится на плечи нотариуса. Он обязан теперь проверить законность всех представленных документов, установить права третьих лиц, законность владения, наличие обременения у объекта полномочия сторон и иные условия соглашения о купле-продаже.

Неприменно, установление неизбежной нотариальной формы контракта купли-продажи недвижимости вырабатывает двойственные позиции. Услуги нотариусов обойдутся добавочной экономической нагрузкой для отдельного коммерсанта, стремящегося подписать таковой контракт. Но опасности в области оборота недвижимости исключительно высоки. Законодатель посчитал нужным, с целью предоставления добавочных гарантий возвращать в гражданский оборот неизбежную нотариальную форму сделок. До какой степени это станет эффективно и резонно - продемонстрирует опыт.

3) стоимость считается существенным условием контракта (ст. 555).

При отсутствии цены контракт является незаключенным²⁹. Правила нахождения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, никак не действуют в силу точного указания п. 1 ст. 555 ГК РФ, что выделяет контракт

²⁸ Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 № 132-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «РЕБАУ АГ» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 165 и пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС Консультант Плюс

²⁹ Кашин Р.Н. Цена как существенное условие договора// Юрист. - 2009. -№9. С.4.

продажи недвижимости от остальных возмездных соглашений, в том числе и от других типов контракта купли-продажи. Индивидуальность определения стоимости при продаже недвижимого имущества, пребывающего на земельном участке, складывается в том, что согласованная в договоре продажная стоимость содержит стоимость вручаемой с этим неподвижным имуществом соответственной доли земельного участка либо права на нее. Данная норма диспозитивная, другие правила могут быть введены законодательством либо самим контрактом.

В качестве сделки, договор купли-продажи недвижимости считается согласованным волевым действием (соглашением) физических и (либо) юридических лиц об условиях передачи недвижимости одним лицом в собственность иного. Он ориентирован на введение аналогичного обязательственного правоотношения и работает основой возникновения обязательства купли-продажи недвижимого имущества.

Купля-продажа недвижимости в качестве обязательства, является таким правоотношением, где одна сторона (продавец) обязана представить недвижимое имущество в собственность, хозяйственное ведение либо оперативное управление иной стороне (покупателю), а, покупатель обязуется принять это имущество и оплатить конкретную договорную сумму.

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.

Исключительные права на средства индивидуализации предприятия, продукции, работ или услуг продавца (коммерческое обозначение, товарный знак, знак обслуживания), а также принадлежащие ему на основании лицензионных договоров права использования таких средств индивидуализации переходят к покупателю, если иное не предусмотрено договором.

Права продавца, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче покупателю предприятия, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Передача покупателю в составе предприятия обязательств, исполнение которых покупателем невозможно при отсутствии у него такого разрешения (лицензии), не освобождает продавца от соответствующих обязательств перед кредиторами. За неисполнение таких обязательств продавец и покупатель несут перед кредиторами солидарную ответственность.

Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434), с обязательным приложением к нему документов, указанных в пункте 2 статьи 561 настоящего Кодекса.

Несоблюдение формы договора продажи предприятия влечет его недействительность.

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

Состав и стоимость продаваемого предприятия определяются в договоре продажи предприятия на основе полной инвентаризации предприятия, проводимой в соответствии с установленными правилами такой инвентаризации.

До подписания договора продажи предприятия должны быть составлены и рассмотрены сторонами: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

Имущество, права и обязанности, указанные в названных документах, подлежат передаче продавцом покупателю.

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.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования нами были сделаны следующие выводы.

Договор купли-продажи на сегодняшний день является самым распространенным видом гражданско-правовых договоров, в силу этого его правовое регулирование отличается высокой степенью проработанности и детализации.

Законодательное определение договора купли-продажи приводится в общих положениях о купле-продаже, которые включены в Главу 30 ГК РФ. Согласно ст. 454 ГК 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).

Сущность договора купли-продажи заключается в том, что при помощи данной правовой конструкции осуществляется переход права собственности на вещи от одного лица к другому. Передача права собственности по договору купли-продажи происходит, по общему правилу, в момент фактической передачи вещи продавцом покупателю.

В силу разнообразности форм купли-продажи в реальной жизни, законодатель был вынужден применить дифференцированный подход при регулировании купли-продажи – помимо общих норм, регламентирующих данный договор, предусмотрено особое регулирование отдельных его видов, обусловленное как спецификой передаваемого товара (продажа недвижимости, продажа предприятия), так и другими особенностями договора (розничная купля-продажа, поставка).

По своим свойствам договор купли-продажи является консенсуальным, взаимным, двусторонним, синаллагматическим.

По общему правилу договор купли-продажи считается заключенным, если стороны согласовали одно существенное условие - а именно о его

предмете, т.е. имеется возможность четко определить какой именно товар и в каком количестве является предметом договора. Остальные условия договора не относятся к числу существенных, но могут быть существенными для отдельных видов купли-продажи.

В силу взаимного характера договора купли-продажи обязанности продавца и покупателя по данному договору являются взаимно-корреспондирующими. Основной обязанностью продавца является обязанность передать оговоренный договором купли-продажи товар покупателю. Главными обязанностями покупателя являются обязанности принять предоставленный продавцом товар и оплатить его.

Разновидностями договора купли продажи являются: розничная купля-продажа, поставка товаров, поставка товаров для государственных или муниципальных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. N 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.
4. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 03.07.2016) // СПС Консультант Плюс.
5. Федеральный закон от 13.12.1994 N 60-ФЗ «О поставках продукции для федеральных государственных нужд» // Собрание законодательства РФ. 1994. N 34. Ст. 3540.
6. Федеральный закон от 29.12.1994 N 79-ФЗ «О государственном материальном резерве» // Собрание законодательства РФ. 1995. № 1. Ст. 3.
7. Федеральный закон от 21.07.2005 N 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 30 (ч. 1). Ст. 3105.
8. Разъяснения «О некоторых вопросах, связанных с применением Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» (в редакции Федерального закона от 9 января 1996 г. N 2-ФЗ «О внесении изменений и

дополнений в Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» и Кодекс РСФСР об административных правонарушениях)), утвержденные Приказом Министерства РФ по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства от 20 мая 1998 г. N 160 // БНА. 1999. N 2; N 18 - 19.

Специальная литература:

9. Брагинский М.И. Договоры о передаче имущества. М., 2011.
10. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. М., 2014.
11. Витрянский В.В. Правовое регулирование договора поставки // Хозяйство и право. 1999. № 7.
12. Гражданское право / Под ред. Б.М. Гонгало. М., 2016.
13. Кашин Р.Н. Цена как существенное условие договора // Юрист. 2009. № 9.
14. Колбасов В.В. Торговля: договор купли-продажи // Налоги. 2011. N 30.
15. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации / Под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. М., 2016.
16. Лермонтов Ю.М. Особенности договора купли-продажи и их применение в решениях судов // Право и экономика. 2009. N 5.
17. Никифорова Е.И. Купля-продажа, дарение или наследование // Жилищное право. 2009. N 5.
18. Ниталиев Р.И. Эволюция видов договоров купли-продажи в гражданском праве // Труды СГА. 2014. № 1.
19. Осипов А.В. Договор энергоснабжения и его правовые особенности // Аллея науки. 2017. № 7.

20. Петухова А.В. Новые правила удостоверения сделок с недвижимостью // Индивидуальный предприниматель: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 2.

21. Понятие договора и его юридическая природа // <http://mydocx.ru/6-56706.html>

22. Понятие и общая характеристика договора контрактации // <http://jurkom74.ru/ucheba/poniatie-i-obshchaia-kharakteristika-dogovora-kontraktacii>

23. Римское частное право: Учебник / Под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. М., 2011.

24. Свиридова Т.Н. Эволюция видов договоров купли-продажи в гражданском праве // История государства и права. - 2007. - N 17.

25. Свит Ю. П. Общие положения о купле-продаже // Закон. 2011. N 10.

26. Скляр О.В. Понятие и общая характеристика договора контрактации // Научное обеспечение агропромышленного комплекса. Сборник статей по материалам XI Всероссийской конференции молодых ученых, посвященной 95-летию Кубанского ГАУ и 80-летию со дня образования Краснодарского края. Ответственный за выпуск А. Г. Кощачев. 2017.

27. Чикобава Е.М. Правовые современные проблемы совершения сделок по купле-продаже недвижимого имущества. Недействующие государственные гарантии // Нотариус. 2011. N 4.

28. Шаклеина Е.В. «Добросовестность» в сделках купли-продажи // Нотариус. 2008. N 2.

Материалы судебной практики:

29. Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 № 132-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного

общества «РЕБАУ АГ» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 165 и пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС Консультант Плюс

30. Постановление Пленума ВАС РФ от 22.10.1997 N 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением Положений Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре поставки» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 3.