

Тема 12 Договор купли-продажи и его разновидности

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).

Договор купли-продажи является возмездным, консенсуальным, двусторонним.

Предметом договора выступают любые вещи, кроме вещей, изъятых из гражданского оборота. Условие договора купли-продажи о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара.

Обязанности продавца:

передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи.

передать покупателю принадлежности вещи, а также относящиеся к ней документы.

передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц (например, покупатель согласился приобрести квартиру, обремененную правами нанимателей, проживающих в этой квартире).

передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. Продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

передать покупателю товар, соответствующий условиям договора купли-продажи о комплектности.

передать покупателю товар в таре и (или) упаковке, за исключением товара, который по своему характеру не требует затаривания и (или) упаковки.

Договором купли-продажи на продавца может быть возложена обязанность предоставить покупателю товар, соответствующий требованиям качества в

течение определенного договором времени (гарантийного срока). Гарантия качества распространяется как на сам товар, так и на все составляющей его части (комплектующие изделия), если иное не предусмотрено договором. Гарантийный срок начинает течь с момента передачи товара покупателю. Если покупатель лишен возможности использовать товар, в отношении которого договором установлен гарантийный срок, по обстоятельствам, зависящим от продавца, гарантийный срок не течет до устранения соответствующих обстоятельств продавцом.

Ответственность продавца:

В случае нарушения продавцом условия о передаче проданного товара и принадлежностей к нему покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи. При отказе продавца передать индивидуально-определенную вещь покупатель вправе требовать отобрания этой вещи и передаче покупателю либо возмещения убытков.

В случае нарушения условия о количестве товара покупатель вправе, потребовать передать недостающее количество товара, либо отказаться от переданного товара и от его оплаты, а если товар оплачен, потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

В случае нарушения условия о передаче товара, свободного от прав третьих лиц, покупатель вправе требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар.

В случае нарушения условия о качестве товара и передаче товара без упаковки (тары) покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца:

соразмерного уменьшения покупной цены;

безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок;

возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются

неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков покупатель вправе по своему выбору:

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

потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.

Обязанности покупателя:

принять переданный ему товар, за исключением случаев, когда он вправе потребовать замены товара или отказаться от исполнения договора купли-продажи, оплатить товар по цене, предусмотренной договором купли-продажи, либо, если она договором не предусмотрена и не может быть определена исходя из его условий, по цене, оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара.

Ответственность покупателя:

в случае, если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с договором купли-продажи товар, продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов.

в случае отказа покупателя принять и оплатить товар, продавец вправе по своему выбору потребовать оплаты товара либо отказаться от исполнения договора.

Виды договоров купли-продажи. Гражданский кодекс регулирует следующие виды договоров купли-продажи: договор розничной купли-продажи, поставки, поставки товаров для государственных нужд, контрактации, энергоснабжения, продажи недвижимости, предприятия.

Договор розничной купли-продажи

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.

Особенности договора розничной купли-продажи:

продавцом является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу, предметом договора является товар, предназначенный для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью, договор розничной купли-продажи является публичным договором, к отношениям по договору розничной купли-продажи с участием покупателя-гражданина применяется законодательство о защите прав потребителей, договор розничной купли-продажи считается заключенным в надлежащей форме с момента выдачи продавцом покупателю кассового или товарного чека или иного документа, подтверждающего оплату товара. Отсутствие у покупателя указанных документов не лишает его возможности ссылаться на свидетельские показания в подтверждение заключения договора и его условий, б) дополнительные права покупателя, Виды договора розничной купли-продажи:

продажа товара с условием о его принятии покупателем в определенный срок, продажа товаров по образцам, продажа товаров с использованием автоматов, продажа товара с условием о его доставке покупателю, договор найма-продажи.

Договор поставки товаров

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.

Наряду с Гражданским кодексом, договор поставки регулируется Положением о поставках продукции производственно-технического назначения и, Положением о поставках товаров народного потребления, не противоречащей Гражданскому кодексу, и другими нормативными правовыми актами.

Особенности договора поставки:

сторонами договора (поставщиком и покупателем) выступают лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность, предметом договора выступают товары для использования в предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием, особый порядок заключения договора в части урегулирования споров, возникающих при заключении договора (ст. 507 Гражданского кодекса РФ), существенными условиями договора являются условия о предмете и сроках поставки.

По государственному контракту на поставку товаров для государственных нужд поставщик (исполнитель) обязуется передать товары государственному заказчику либо по его указанию иному лицу, а государственный заказчик обязуется обеспечить оплату поставленных товаров. Заключение государственного контракта является обязательным для поставщика (исполнителя) лишь в случаях, установленных законом, и при условии, что государственным заказчиком будут возмещены все убытки, которые могут быть причинены поставщику (исполнителю) в связи с выполнением государственного контракта. Условие о возмещении убытков не применяется в отношении казенного предприятия.

При оплате покупателем товаров по договору поставки товаров для государственных нужд государственный заказчик признается поручителем по этому обязательству покупателя.

Контрактация

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

Особенности договора контрактации:

– стороны договора: производитель сельскохозяйственной продукции и заготовитель. Исполняющей стороной является производитель сельскохозяйственной продукции, который обязуется передать выращенную

(произведенную) им сельскохозяйственную продукцию заготовителю. Заготовителем выступает лицо, осуществляющее закупки сельскохозяйственной продукции для переработки или продажи, – место исполнения договора – место нахождения сельскохозяйственной продукции у производителя. Заготовитель обязан принять продукцию у производителя по месту ее нахождения и обеспечить ее вывоз, – в обязанности заготовителя, по общему правилу, входит возврат по требованию производителя отходов переработанной продукции с оплатой по цене, определенной договором, – несмотря на то, что производитель сельскохозяйственной продукции является субъектом предпринимательской деятельности, он несет ответственность лишь при наличии вины.

Энергоснабжение

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.

Предметом договора энергоснабжения является энергия (электрическая, тепловая), которая обладает определенными свойствами, в частности, 1) электроэнергию невозможно накапливать в значительных количествах и хранить; 2) электроэнергию возможно передавать только через присоединенную сеть; 3) для приема энергии у покупателя должны быть технические устройства для подключения к энергосетям энергоснабжающей организации и другие.

В договоре должно быть указано количество поставляемой энергии, в противном случае договор энергоснабжения считается незаключенным. Так, в арбитражный суд обратилось акционерное общество с иском к муниципальному предприятию жилищно-коммунального хозяйства о

взыскании предусмотренного сторонами в договоре штрафа за неподачу тепловой энергии.

Ответчик возражал против исковых требований, ссылаясь на то, что причиной неподачи тепловой энергии явилось уклонение акционерного общества при заключении договора от согласования количества ежемесячной и ежеквартальной поставки энергии.

Договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным его условиям. По договору купли-продажи, отдельным видом которого является договор энергоснабжения, условие о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара.

Энергоснабжающая организация обязана подавать абоненту энергию через присоединенную сеть в количестве, предусмотренном договором энергоснабжения. Если договор не позволяет определить количество подлежащего передаче товара, договор не считается заключенным.

Поскольку договор, на основании которого производился отпуск тепловой энергии, сведений о количестве ежемесячно и ежеквартально поставляемой энергии не содержал, он признается незаключенным. Следовательно, у суда не было оснований для удовлетворения иска о взыскании штрафа.

Права и обязанности сторон. Кроме традиционных прав и обязанностей сторон по договору купли-продажи по договору энергоснабжения в обязанности энергоснабжающей организации входит:

- подача абоненту энергии через присоединенную сеть в количестве, предусмотренном договором энергоснабжения, и с соблюдением режима подачи, согласованного сторонами.

К обязанностям покупателя относятся:

соблюдение предусмотренного договором режима потребления энергии; обеспечение безопасности эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей, а также исправность приборов и оборудования.

Особо законодательством регламентированы вопросы перерыва и

прекращения подачи энергоснабжающей организацией энергии.

Перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии допускаются:

по соглашению сторон, в одностороннем порядке, когда удостоверенное органом государственного энергетического надзора неудовлетворительное состояние энергетических установок абонента угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан. О перерыве в подаче, прекращении или об ограничении подачи энергии энергоснабжающая организация должна предупредить абонента, без согласования с абонентом - юридическим лицом, но с соответствующим его предупреждением допускается в случае нарушения указанным абонентом обязательств по оплате энергии, без согласования с абонентом и без соответствующего его предупреждения допускаются в случае необходимости принять неотложные меры по предотвращению или ликвидации аварии при условии немедленного уведомления абонента об этом.

Ответственность по договору энергоснабжения носит ограниченный характер. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору энергоснабжения сторона, нарушившая обязательство, обязана возместить причиненный этим реальный ущерб, но не возмещает упущенную выгоду.

Если в результате регулирования режима потребления энергии, осуществленного на основании закона или иных правовых актов, допущен перерыв в подаче энергии абоненту, энергоснабжающая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств при наличии ее вины.

Продажа 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.

Особенности договора продажи недвижимости:

1) Предметом договора продажи недвижимости выступает недвижимое имущество: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

2) Существенными условиями договора продажи недвижимости являются предмет (в том числе объекты незавершенного строительства) и цена. Существенным условием договора продажи жилого дома является перечень лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. При отсутствии таких условий, договор считается незаключенным.

3) Форма договора продажи недвижимости должна быть письменной в виде одного документа, подписанного сторонами. Договор купли-продажи недвижимости, за исключением жилых помещений, считается заключенным с момента подписания сторонами единого документа, в котором сформулированы все существенные условия. В противном случае договор считается ничтожным. При этом переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации, после регистрации покупатель становится собственником имущества. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

4) Передача объекта недвижимости должна быть отражена в передаточном акте или ином документе, подписанным обеими сторонами. До фактической передачи договор считается неисполненным.

Продажа предприятия

По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

Особенности продажи предприятия:

Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи предприятия влечет его недействительность. Договор продажи предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

К договору продажи предприятия должны быть приложены следующие документы:

акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

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. Право собственности на предприятие переходит с момента государственной регистрации, в связи с чем момент перехода риска случайной гибели и права собственности не совпадают.