

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

Т. Ю. МАЙБОРОДА
Е. А. АЛЕКСЕЕВА
Н. Г. ХРАМЦОВА

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
И ЕГО ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ**

(часть вторая)

Учебное пособие

Курган 2019

УДК 347.451

ББК 67.404

М 14

Рецензенты:

1 Гонгало Бронислав Мичиславович, заведующий кафедрой гражданского права Уральского государственного юридического университета (УрГЮУ), доктор юридических наук, профессор;

2 Шабуров Анатолий Степанович, доктор юридических наук, профессор, Заслуженный работник высшей школы, профессор кафедры теории государства и права Уральского государственного юридического университета (УрГЮУ).

Печатается по решению методического совета Курганского государственного университета.

Майборода, Т. Ю.

Договор купли-продажи и его отдельные виды (часть вторая) : учебное пособие / Т. Ю. Майборода, Е. А. Алексеева, Н. Г. Храмцова. – Курган : Изд-во Курганского гос. ун-та, 2019. – 94 с. – Текст : непосредственный.

В учебном пособии рассматриваются общие положения о договоре купли-продажи и его отдельные виды: розничная купля-продажа, поставка товаров, поставка товаров для государственных или муниципальных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости и предприятия. Учебное пособие предназначено для студентов, преподавателей юридических вузов, практических работников.

Коллектив авторов:

Майборода Татьяна Юрьевна, доцент кафедры гражданского права Курганского государственного университета, канд. юрид. наук;

Алексеева Елена Александровна, доцент кафедры гражданского права Курганского государственного университета, канд. юрид. наук;

Храмцова Наталья Геннадьевна, заведующий кафедрой гражданского права Курганского государственного университета, канд. филол. наук, доцент.

ISBN 978-5-4217-0525-3

© Курганский государственный университет, 2019

© Т. Ю. Майборода, Е. А. Алексеева, Н. Г. Храмцова, 2019

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
1 Общие положения о купле-продаже	5
Контрольные вопросы и задания	16
2 Розничная купля-продажа	17
Контрольные вопросы и задания	22
3 Поставка товаров	24
Контрольные вопросы и задания	30
4 Поставка товаров для государственных или муниципальных нужд	32
Контрольные вопросы и задания	40
5 Контрактация	42
Контрольные вопросы и задания	45
6 Энергоснабжение	46
Контрольные вопросы и задания	56
7 Продажа недвижимости	57
Контрольные вопросы и задания	70
8 Продажа предприятия	72
Контрольные вопросы и задания	80
Заключение	82
Библиографический список	83

ВВЕДЕНИЕ

Данное учебное пособие предназначено для студентов образовательной программы высшего образования – программы бакалавриата, в нем в краткой и доступной форме изложены основные вопросы, касающиеся договора купли-продажи и его отдельных видов в рамках учебной дисциплины «Гражданское право».

В издании дается характеристика договора купли-продажи в том числе раскрываются его существенные условия, совокупность прав и обязанностей сторон (продавца и покупателя), а также их ответственность по договору купли-продажи.

На основе общих положений о договоре купли-продажи, в пособии раскрывается специфика содержания отдельных видов договора купли-продажи. В частности, рассматривается договор розничной купли-продажи, его отличительные особенности в сравнении с общими положениями о купле-продаже, приводятся дополнительные нормативно-правовые акты, составляющие законодательную основу регулирования розничной купли-продажи.

Отдельное внимание уделено вопросу продажи недвижимости и предприятия, специфика которых predetermined недвижимым имуществом как объектом гражданского права.

В учебном пособии рассмотрены договоры поставки товаров, поставки товаров для государственных или муниципальных нужд.

Кроме того, раскрыто содержание и специфика договоров контрактации и энергоснабжения как видов договора купли-продажи.

Структура учебного пособия обусловлена законодательной регламентацией положений о договоре купли-продажи, установленной в части второй Гражданского кодекса Российской Федерации. После каждого теоретического блока приводится блок контрольных вопросов и заданий, которые позволяют проверить усвоение знаний по рассмотренной теме.

При написании учебного пособия использовались теоретические положения науки гражданского права, нормы отечественного права, правовые позиций высших судов Российской Федерации.

1 Общие положения о купле-продаже

Договор купли-продажи имущества является самым распространенным в гражданско-правовых отношениях, он понимается в трех значениях – как сделка, как юридический документ и как правоотношение.

Согласно ч. 1 ст. 454 ГК РФ «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)» [2].

Основополагающими **признаками** договора купли-продажи, отражающими его юридическую сущность являются:

1) консенсуальный характер – договор купли-продажи считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям;

2) договор купли-продажи относится к двусторонним договорам, следовательно, он порождает одновременное взаимное возникновение у сторон договора (продавца и покупателя) корреспондирующих прав и обязанностей. В данные правоотношения покупатель вступает с целью приобрести товар, а продавец – извлечь выгоду в виде получения платы за товар;

3) возмездный характер – договор купли-продажи предполагает, что передача товара от продавца покупателю сопровождается встречным возмещением (передачей денежных средств) покупателем продавцу – уплатой цены товара.

Предмет договора купли-продажи составляют действия продавца по передаче товара в собственность покупателя, уплатившего за товар установленную цену.

В качестве товара по договору купли-продажи ч. 1 ст. 455 ГК РФ устанавливает любые вещи с соблюдением правил, предусмотренных ст. 129 ГК РФ [2], т. е. вещи, не изъятые из оборота и не ограниченные в гражданско-правовом обороте.

Кроме того, помимо вещей, прямо закрепленных законодателем в качестве содержания понятия «товар», положения о договоре купли-продажи в соответствии со ст. 454 ГК РФ применяются также к куп-

ле-продаже ценных бумаг и валютных ценностей, а также к продаже имущественных прав.

При этом договор купли-продажи может заключаться сторонами как в отношении вещи, находящейся у продавца в наличии в момент заключения сделки, так и товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем.

Договор купли-продажи считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения относительно существенных условий договора – **наименования и количества товара**, согласно ч. 3 ст. 455 УК РФ. При этом цена товара, как и другие условия договора, согласно действующему гражданскому законодательству не относятся к числу обязательных условий для признания договора заключенным и могут в дальнейшем определяться на основании положений Гражданского кодекса Российской Федерации.

Наименование товара как часть его маркировки включает в себя название марки, серии, артикула, которые определяются по действующим ГОСТам, что позволяет конкретизировать товар для осуществления его купли-продажи. Например, «17.3" Ноутбук ASUS ROG Mothership GZ700GX-AD028T».

Последствием определения наименования товара без достаточной конкретизации либо согласования наименования товара не в соответствии с ГОСТами может стать признание договора незаключенным.

Так, если в договоре вид товара определен обобщенно (указаны только его родовые признаки), наименование товара может быть признано несогласованным, а договор – незаключенным (п. 3 ст. 455, ст. 432 ГК РФ). В этом случае поставщик не вправе требовать от покупателя принятия и оплаты товара. Если наименование товара в договоре не соответствует требованиям, характеристикам, правилам обозначения данного товара, которые установлены нормативными документами (например, ГОСТами), условие о наименовании признается несогласованным, а договор – незаключенным из-за несогласования предмета (п. 3 ст. 455, ст. 432 ГК РФ). В частности, несогласованным является предмет договора поставки нефтепродуктов, в котором наименование и качество товара не соответствуют требованиям, предусмотренным ГОСТом [53].

Количество товара может определяться в единицах измерения товара либо в денежном выражении. В соответствии со ст. 465 ГК РФ «количество товара, подлежащего передаче покупателю, предусматривается договором купли-продажи в соответствующих единицах измерения или в денежном выражении. Условие о количестве товара может быть согласовано путем установления в договоре порядка его определения» [2].

Примером согласования условия о количестве товара путем установления в договоре порядка его определения является определение количества товара в товарных накладных, которые содержат ссылку на договор, если в договоре предусмотрена возможность согласования количества товара в накладных.

Как и в случае с неопределенностью наименования, невозможность определить количество подлежащего передаче товара влечет признание договора купли-продажи незаключенным.

Договор купли-продажи может предусматривать условие об **ассортименте товаров**. Так, в соответствии с ч. 1 ст. 467 ГК РФ под ассортиментом гражданское законодательство понимает «товары в определенном соотношении по видам, моделям, размерам, цветам или иным признакам» [2].

Дефиницию аналогичного содержания закрепляет и Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения», согласно которому «ассортимент товаров – набор товаров, объединенных по какому-либо одному или совокупности признаков (видам, классам, группам, моделям, размерам, цветам и/или иным признакам), предназначенный для продажи населению» [38].

В отличие от обязательных условий договора купли-продажи (наименования и количества), отсутствие указания в договоре на ассортимент товаров не влечет признания договора незаключенным.

Так, согласно ч. 2 ст. 467 ГК РФ, «если ассортимент в договоре купли-продажи не определен и в договоре не установлен порядок его определения, но из существа обязательства вытекает, что товары должны быть переданы покупателю в ассортименте, продавец вправе передать покупателю товары в ассортименте исходя из потребностей

покупателя, которые были известны продавцу на момент заключения договора, или отказаться от исполнения договора» [2].

Однако, если ассортимент был определен в договоре купли-продажи, но в момент передачи продавцом покупателю ассортимент товаров не соответствует договору, то покупатель вправе отказаться от принятия товаров и оплаты, а если товары оплачены, потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

При частичном нарушении ассортимента товаров, установленного договором купли-продажи, законодательство предусматривает несколько альтернативных вариантов последствий, одно из которых наступает по выбору покупателя:

- 1) принять товары, соответствующие условию об ассортименте, и отказаться от остальных товаров;
- 2) отказаться от всех переданных товаров;
- 3) потребовать заменить товары, не соответствующие условию об ассортименте, товарами в ассортименте, предусмотренном договором;
- 4) принять все переданные товары.

В случае если покупатель выбрал второй или третий из вышеперечисленных вариантов, то он вправе также отказаться от оплаты этих товаров, а если они оплачены, потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

Однако договор купли-продажи считается исполненным, если покупатель в разумный срок после получения товаров, не соответствующих условию договора купли-продажи об ассортименте, не сообщит продавцу о своем отказе от товаров. В таком случае покупатель обязан их оплатить по цене, согласованной с продавцом, либо по цене, которая в момент заключения договора при сравнимых обстоятельствах обычно взималась за аналогичные товары (когда продавцом не приняты необходимые меры по согласованию цены в разумный срок).

Согласно положениям Национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения» под **качеством товара** понимается «совокупность потребительских свойств товара, соответствующих установленным требованиям, в т. ч. условиям договора купли-продажи или иных аналогичным» [38].

Качество товара также выступает факультативным условием сделки купли-продажи, и может быть **установлено сторонами непосредственно в договоре**. В тоже время в случаях, когда требования к качеству товара прямо не установлены в договоре, применяется общее правило, предусмотренное абзацем 1 ч. 2 ст. 469 ГК РФ, об обязанности продавца передать покупателю товар, **пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется**. А в случаях продажи товара по образцу или по описанию – **товар, который соответствует образцу или описанию**.

Также существует и другой способ установления надлежащего качества товара, исходящий **из конкретных целей приобретения товара покупателем**. Так, согласно абзацу 2 ч. 2 ст. 469 ГК РФ «если продавец при заключении договора был поставлен покупателем в известность о конкретных целях приобретения товара, продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для использования в соответствии с этими целями» [2].

Кроме того, в сфере предпринимательской деятельности требования к качеству товаров также могут устанавливаться в соответствии с действующим законодательством. Так, например, требования к качеству товаров содержатся в Законе Российской Федерации «О защите прав потребителей» от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 [6], Федеральном законе Российской Федерации от 2 января 2000 г. № 29-ФЗ «О качестве и безопасности пищевых продуктов» [13], Федеральный закон Российской Федерации от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании» [17].

Порядок проверки качества товара установлен в положениях ст. 474 ГК РФ.

Последствиями передачи товара ненадлежащего качества, когда недостатки товара не были оговорены продавцом, являются:

- 1) соразмерное уменьшение покупной цены;
- 2) безвозмездное устранение недостатков товара в разумный срок;
- 3) возмещение расходов покупателя на устранение недостатков товара.

При этом покупатель по своему усмотрению выбирает один из трех вышеперечисленных вариантов.

Иные права покупателя закреплены в ч. 2 ст. 475 ГК РФ при существенном нарушении требований к качеству товара, под которым понимается обнаружение:

- 1) неустранимых недостатков;
- 2) недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени;
- 3) недостатков, которые выявляются неоднократно;
- 4) недостатков, которые проявляются вновь после их устранения.

При выявлении **существенных нарушений** требований к качеству товара покупатель вправе по своему выбору:

- 1) отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы;
- 2) потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.

Обязанность по доказыванию момента возникновения недостатков товара по общему правилу лежит на покупателе (в соответствии с ч. 1 ст. 476 ГК РФ), однако в случае, если в отношении товара продавцом предоставлена гарантия качества, то данная обязанность переходит на продавца.

Так, в соответствии со ст. 476 ГК РФ «продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента. В отношении товара, на который продавцом предоставлена гарантия качества, продавец отвечает за недостатки товара, если не докажет, что недостатки товара возникли после его передачи покупателю вследствие нарушения покупателем правил пользования товаром или его хранения, либо действий третьих лиц, либо непреодолимой силы» [2].

Гарантийный срок – срок, в течение которого товар должен сохранять надлежащее качество при эксплуатации, быть пригодным для целей, для которых товары такого рода обычно используются. Согласно ч. 1 ст. 471 ГК РФ гарантийный срок начинает течь с **момента передачи товара** покупателю, поэтому если покупатель лишен возможности использовать товар по обстоятельствам, зависящим от продавца, гарантийный срок не течет до устранения соответствующих

обстоятельств продавцом, а кроме того гарантийный срок продлевается на время, в течение которого товар не мог использоваться из-за обнаруженных в нем недостатков, при условии извещения продавца о недостатках товара.

В отношении комплектующих изделий устанавливается гарантийный срок, равный таковому на основное изделие, который начинается одновременно с гарантийным сроком на основное изделие.

В пределах гарантийного срока покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара.

Согласно ч. 1 ст. 472 ГК РФ на некоторые виды товаров в соответствии с законом устанавливается **срок годности**, под которым понимается «срок, по истечении которого товар считается непригодным для использования по назначению» [2].

В частности срок годности устанавливается продукты питания, средства бытовой химии, косметические средства и т. д.

В соответствии со ст. 473 ГК РФ срок годности товара определяется двумя способами:

1) периодом времени, исчисляемым со дня его изготовления, в течение которого товар пригоден к использованию. Например, срок годности шампуня составляет два года с даты изготовления, при этом на упаковке шампуня должна быть указана дата изготовления, например, 10 августа 2019 года. Таким образом, срок годности шампуня – это период времени с 10 августа 2019 года по 10 августа 2021 года;

2) датой, до наступления которой товар пригоден к использованию. Например, на упаковке геля для душа указывается «годен до 20 июля 2020 года».

Согласно требованию гражданского законодательства товар должен быть передан продавцом покупателю с тем расчетом, что последний сможет воспользоваться товаром до истечения срока его годности. Покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара, если они обнаружены в течение срока годности товара.

Согласно ч. 2 ст. 477 ГК РФ в случаях, когда на товар не установлен гарантийный срок или срок годности, требования, связанные с недостатками товара, могут быть предъявлены покупателем в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю либо в пределах бо-

лее длительного срока, если это установлено законом или договором купли-продажи. При перевозке или отправке по почте срок исчисляется со дня доставки товара в место его назначения.

Срок обнаружения недостатков переданного товара может превышать гарантийный срок, в случае когда последний составляет менее двух лет, а выявленные по истечении гарантийного срока недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

Комплектность товара – характеристика сложных вещей, функциональность которых зависит от наличия всех комплектующих (деталей, агрегатов, узлов и частей товара). Например, в случае приобретения платяного шкафа в разобранном виде, необходимо, чтобы в комплектность товара входили все составные части шкафа – дверцы, полки, крепления и т. д., совокупность которых составляет шкаф в собранном виде и позволяет его использовать по функциональному назначению.

Комплект товаров, согласно ст. 479 ГК РФ понимается как определенный набор разнородных, формально независимых товаров в одну группу. Каждый товар, входящий в комплект, может продаваться отдельно и связан с остальными ситуативными требованиями. Например, мебельный гарнитур, состоящий из кровати, двух прикроватных тумбочек, шкафа и комода. Каждый из этих предметов мебели является самостоятельной вещью, которая может продаваться отдельно, и связана с другими лишь цветом, дизайном и материалом.

Последствия передачи некомплектного товара закрепляются законодателем в ст. 480 ГК РФ с одноименным названием.

Так, в случае передачи некомплектного товара покупатель вправе потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены либо доукомплектования товара в разумный срок.

В случае, «если продавец в разумный срок не выполнил требования покупателя о доукомплектовании товара, покупатель вправе по своему выбору:

- 1) потребовать замены некомплектного товара на комплектный;
- 2) отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной денежной суммы» [2].

Аналогичные последствия применяются при нарушении обязанности передать комплект товаров.

Согласно ч. 1 ст. 481 ГК РФ, «если иное не предусмотрено договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства, продавец обязан передать покупателю товар в таре и (или) упаковке, за исключением товара, который по своему характеру не требует затаривания и (или) упаковки» [2].

Под **упаковкой** в соответствии Межгосударственным стандартом «Упаковка. Термины и определения (ISO 21067:2007, MOD)» понимается «изделие, предназначенное для размещения, защиты, перемещения, доставки, хранения, транспортирования и демонстрации продукции (сырья и готовой продукции), используемое как производителем, пользователем или потребителем, так и переработчиком, сборщиком или иным посредником» [39].

Согласно положениям того же ГОСТа **тара** – это элемент упаковки, предназначенный для размещения продукции.

Таким образом, упаковка и тара соотносятся между собой как общее и частное понятия, т. е. упаковка включает в себя понятие тара, в тоже время в п. 3.1.1 понятия упаковки и тары отождествляются при перечислении ее видов. Так, например, к видам упаковки (тары) относятся ящик, бочка, фляга, канистра, баллон, бутылка, коробка, пакет, флакон и т. д.

Требования к упаковке товара в гражданском обороте могут устанавливаться:

- 1) договором купли-продажи;
- 2) обычным для такого товара способом;
- 3) способом, обеспечивающим сохранность товаров такого рода при обычных условиях хранения и транспортирования;
- 4) законом.

Так, например, ст. 27 Федерального закона от 8 января 1998 г. № 3-ФЗ «О наркотических средствах и психотропных веществах» устанавливает особые требования к упаковке и маркировке наркотических средств и психотропных веществ [11].

Последствием ненадлежащего затаривания или отсутствия упаковки в случаях, когда это требуется по одному из вышеуказанных оснований, является появление у покупателя альтернативного права:

1) потребовать от продавца затарить и (или) упаковать товар; 2) заменить ненадлежащую тару и (или) упаковку; 3) предъявить требования, вытекающие из передачи товара ненадлежащего качества.

Субъектами договора купли-продажи выступают продавец и покупатель, в качестве которых могут выступать физические, юридические лица и публично-правовые образования.

Содержание договора купли-продажи составляют права и обязанности сторон.

Так, **продавец обязан передать покупателю товар**, предусмотренный договором купли-продажи, т. е. с соблюдением условий относительно наименования и количества товара (саму вещь, ее принадлежности, а также относящиеся к ней документы). В случае неисполнения продавцом обязанности по передаче принадлежностей и документов, относящихся к товару покупатель может установить продавцу срок их передачи, а при нарушении этого срока отказаться от товара.

При этом передаваемый товар должен быть надлежащего качества, ассортимента, комплектации, в соответствующей упаковке и с не истекшим сроком годности.

Кроме того, передаваемый товар должен быть свободен от прав третьих лиц либо покупатель должен быть извещен продавцом о наличии обременения и согласен принять такой товар, в противном случае покупатель вправе требовать уменьшения цены или расторжения договора.

В соответствии со ст. 458 ГК РФ **«обязанность продавца передать товар покупателю считается исполненной** в момент:

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

2) предоставления товара в распоряжение покупателя (когда к сроку, предусмотренному договором, товар готов к передаче в надлежащем месте и покупатель в соответствии с условиями договора осведомлен о готовности товара к передаче), если товар должен быть передан покупателю или указанному им лицу в месте нахождения товара» [2];

3) сдачи товара перевозчику или организации связи для доставки покупателю.

В соответствии с постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 декабря 1998 г. № 5848/98 одностороннее расторжение покупателем договора купли-продажи невозможно, если договор был полностью исполнен продавцом (на момент передачи товара в собственность покупателю продавец выполнил обязательства) [42].

Покупатель обязан принять товар, за исключением случаев, когда он вправе потребовать замены товара или отказаться от исполнения договора, **и оплатить его по цене**, предусмотренной договором купли-продажи, либо, определяемой в соответствии с п. 3 ст. 424 ГК РФ, а также совершить за свой счет действия, необходимые для осуществления платежа.

В соответствии с Национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения» цена – «денежное выражение стоимости товара за количественную его единицу» [38]. Порядок и способы оплаты товара закреплены в ст. 486 – 489 ГК РФ.

Соответственно правом продавца является требование, обращенное к покупателю, по принятию товара и его оплате, а правом покупателя – получение товара, в соответствии с условиями договора купли-продажи.

В гражданском законодательстве различаются следующие **виды** договора купли-продажи:

- 1) розничная купля-продажа;
- 2) поставка товаров;
- 3) поставка товаров для государственных или муниципальных нужд;
- 4) контрактация;
- 5) энергоснабжение;
- 6) продажа недвижимости;
- 7) продажа предприятия.

Каждый из вышеуказанных видов договоров купли-продажи имеет свои особенности, установленные в ст. 492 – 566 ГК РФ, в то же время на них распространяются общие положения о договоре купли-продажи, закрепленные в ст. 454 – 491 ГК РФ, рассмотренные выше.

Контрольные вопросы и задания

- 1 Перечислите признаки договора купли-продажи, отражающие его юридическую сущность.
- 2 В чем заключается предмет договора купли-продажи?
- 3 Дополните предложение недостающими словами: «Условие договора купли-продажи о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить _____ и _____ товара».
- 4 Приведите пример наименования товара.
- 5 Дайте определение понятиям: «ассортимент», «комплект», «упаковка», «тара».
- 6 Перечислите последствия нарушения условия об ассортименте товаров.
- 7 Что понимается под качеством товара в теории гражданского права?
- 8 Перечислите последствия передачи продавцом товара ненадлежащего качества покупателю.
- 9 Что такое гарантийный срок и срок годности? В чем отличие данных понятий?
- 10 Охарактеризуйте комплектность товара на конкретном примере.
- 11 Проанализируйте действующее законодательство и укажите три случая, когда требования к обязательной упаковке товара устанавливаются специальными правовыми актами.
- 12 Раскройте содержание последствий передачи товара без тары и (или) упаковки либо в ненадлежащей таре и (или) упаковке.
- 13 Охарактеризуйте права и обязанности сторон в договоре купли-продажи.
- 14 Перечислите виды договора купли-продажи.

2 Розничная купля-продажа

Договор розничной купли-продажи является наиболее распространенным видом договора купли-продажи в гражданском обороте.

Согласно ч. 1 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» [2].

Анализ содержания ст. 492 ГК РФ, позволяет выявить **отличительные признаки** договора розничной купли-продажи:

1) **специфика продавца.** В договоре розничной купли-продажи продавцом выступает **лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность**, под которой в соответствии со ст. 2 ГК РФ понимается «самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг» [1].

Согласно законодательству Российской Федерации для осуществления предпринимательской деятельности требуется государственная регистрация физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, в установленном законом порядке, либо учреждение юридического лица, с его последующей регистрацией в Едином Государственном Реестре Юридических Лиц (ЕГРЮЛ). Порядок и условия государственной регистрации субъектов предпринимательской деятельности устанавливается Федеральным законом от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» [14].

При этом предпринимательская деятельность должна иметь строго определенную область – по продаже товаров в розницу;

2) **целевое назначение использования товара.** Товар, отчуждаемый продавцом по договору розничной купли-продажи, предназначен для **личного, семейного, домашнего или иного использования покупателем, не связанного с предпринимательской деятельностью.** Таким образом происходит дифференциация отношений в

сфере гражданского и арбитражного законодательства. Так, примером договора розничной купли-продажи является ситуация, когда гражданин В. приобрел себе домой комплект мебели в мебельном магазине. В то же время если гражданин В. в качестве индивидуального предпринимателя приобретает партию столов для последующей перепродажи в своем магазине, данные отношения выходят за рамки договора розничной купли-продажи;

3) **публичный договор**, т. е. договор, заключенный лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, и устанавливающий его обязанности по продаже товаров, которые продавец по характеру своей деятельности должен осуществлять в отношении каждого, кто к нему обратится (розничная торговля) и не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим лицом в отношении заключения публичного договора. В публичном договоре цена товаров должна быть одинаковой для потребителей соответствующей категории, и не может устанавливаться преимущество отдельных потребителей или оказываться предпочтение. Отказ продавца от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары, не допускается;

4) **дополнительное нормативно-правовое регулирование специальными нормативно-правовыми актами.** К отношениям по договору розничной купли-продажи с участием покупателя-гражданина, не урегулированным Гражданским кодексом Российской Федерации, применяется Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» [6];

5) **особенности формы договора розничной купли-продажи.** Согласно ст. 493 ГК РФ «договор розничной купли-продажи считается заключенным в надлежащей форме с момента выдачи продавцом покупателю кассового или товарного чека или иного документа, подтверждающего оплату товара» [2];

6) **Возможность использования института публичной оферты.** Под публичной офертой в соответствии со ст. 494 ГК РФ признается предложение товара в его рекламе, каталогах и описаниях товаров, обращенных к неопределенному кругу лиц, если оно содержит все существенные условия договора розничной купли-продажи, а равно выставление в месте продажи (на прилавках, в витринах и т. п.)

товаров, демонстрация их образцов или предоставление сведений о продаваемых товарах (описаний, каталогов, фотоснимков товаров и т. п.) в месте их продажи (за исключением случая, когда продавец явно определил, что соответствующие товары не предназначены для продажи) [2].

Заключению договора розничной купли-продажи предшествует предоставление продавцом покупателю полной и достоверной информации о товаре, что устанавливается ст. 495 ГК РФ и конкретизируется в ст. 8 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»: «потребитель вправе потребовать предоставления необходимой и достоверной информации об изготовителе (исполнителе, продавце), режиме его работы и реализуемых им товарах (работах, услугах)» [6]. Таким образом, продавец обязан предоставить покупателю информацию о товаре непосредственно (ст. 10), об изготовителе данного товара (ст. 9), а также о режиме работы продавца (ст. 11).

В соответствии со ст. 10 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» информация о товарах в обязательном порядке должна содержать:

- 1) наименование технического регламента или иное свидетельствующее об обязательном подтверждении соответствия товара обозначение;
- 2) сведения об основных потребительских свойствах товаров (о составе, пищевой ценности, назначении, весе (объеме), дате и месте изготовления и т. д.);
- 3) цену в рублях и условия приобретения товаров;
- 4) гарантийный срок, если он установлен;
- 5) правила и условия эффективного и безопасного использования товаров;
- 6) срок службы или срок годности товаров;
- 7) адрес, фирменное наименование изготовителя (продавца), уполномоченной организации или уполномоченного индивидуально-го предпринимателя, импортера и т. д.

Объем предоставляемой информации о товаре также определяется исходя из закрепленных в нормативно-правовых актах требований для отдельных категорий товаров, например, ст. 9 Федерального

закона от 22 декабря 2008 г. № 268-ФЗ «Технический регламент на табачную продукцию» устанавливает требования к содержанию информации для потребителей табачных изделий: «1) наименование технического регламента или информацию об обязательном подтверждении соответствия табачной продукции; 2) наименование вида табачного изделия; 3) наименование табачной продукции; 4) наименование и место нахождения (адрес) изготовителя; 5) наименование и место нахождения (адрес) организации 6) сведения о наличии фильтра (для курительных изделий с фильтром); 7) сведения о количестве штук (для штучных табачных изделий) или массе нетто в граммах (для весовых табачных изделий); 8) предупредительные надписи о вреде потребления табачных изделий; 9) информацию о содержании смолы и никотина в дыме одной сигареты, монооксида углерода в дыме одной сигареты с фильтром и т. д.» [23].

Таким образом, обязанности продавца предоставить информацию о товаре, подлежащем реализации, корреспондирует право покупателя на информацию о товаре. Кроме того, до заключения договора розничной купли-продажи, за покупателем закреплено право осмотреть товар, а также потребовать демонстрации использования товара, в случае если это возможно ввиду характера товара.

Последствиями непредоставления покупателю информации о товаре в месте продажи является возникновение у покупателя права требования возмещения убытков, вызванных необоснованным уклонением от заключения договора розничной купли-продажи, а если договор заключен, в разумный срок отказаться от исполнения договора, потребовать возврата уплаченной за товар суммы и возмещения других убытков. Кроме того, продавец несет ответственность и за недостатки товара, возникшие после его передачи покупателю, если покупатель докажет, что они возникли в связи с отсутствием у него информации о товаре.

В отличие от обычного договора купли-продажи в договоре розничной купли-продажи согласование цены является обязательным условием его заключения. Так, ст. 500 ГК РФ устанавливает обязанность покупателя оплатить товар «по цене, объявленной продавцом в момент заключения договора розничной купли-продажи. Договором розничной купли-продажи может устанавливаться предварительная

оплата товара, неоплата покупателем товара в установленный договором срок признается отказом покупателя от исполнения договора» [2].

В розничной купле-продаже товара предусмотрено **право покупателя на обмен непродуктового товара надлежащего качества** в течение 14 дней с момента его передачи в месте покупки и иных местах, установленных продавцом, на аналогичный товар других размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектации. В случае разницы в цене приобретенного товара и товара, на который производится обмен, производится перерасчет с продавцом. Например, Л. приобрела серый свитшот по цене 2000 рублей, на следующий день решила обменять его на розовый, цена которого 2500 рублей. В такой ситуации Л. обязана вернуть серый свитшот и доплатить продавцу 500 рублей для обмена товара.

В случае, когда товар, необходимый для обмена отсутствует у продавца, покупатель вправе вернуть товар, получив уплаченные за него деньги. Так, в вышеуказанном примере, Л. в случае отсутствия аналогичного свитшота розового цвета может вернуть серый и получить обратно уплаченные за него 2000 рублей.

Однако, возможность обмена и возврата товара зависит от сохранения его потребительских свойств и внешнего вида. Так, согласно ст. 502 ГК РФ «требование покупателя об обмене либо о возврате товара подлежит удовлетворению, если товар не был в употреблении, сохранены его потребительские свойства и имеются доказательства приобретения его у данного продавца» [2]. Например, на изделии сохранены бирки и ярлыки, на подошве обуви отсутствуют следы носки и т. д.

В то же время не все непродуктовые товары надлежащего качества подлежат обмену или возврату. Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 января 1998 г. № 55 «Об утверждении Правил продажи отдельных видов товаров, перечня товаров длительного пользования, на которые не распространяется требование покупателя о безвозмездном предоставлении ему на период ремонта или замены аналогичного товара, и перечня непродуктовых товаров надлежащего качества, не подлежащих возврату или обмену на аналогичный товар других размера, формы, габарита, фасона, рас-

цветки или комплектации» устанавливается перечень таких товаров, среди которых предметы личной гигиены (зубные щетки, расчески, заколки, и т. д.), парфюмерно-косметические товары, швейные и трикотажные изделия, товары бытовой химии, пестициды и агрохимикаты, мебель бытовая, ювелирные изделия и т. д. [31].

В случае продажи товара ненадлежащего качества (если недостатки товара не были оговорены продавцом) покупатель по своему выбору вправе потребовать:

1) замены недоброкачественного товара товаром надлежащего качества (без возмещения разницы между ценой товара, установленной договором, и ценой товара, существующей в момент замены товара или вынесения судом решения о замене товара);

2) соразмерного уменьшения покупной цены (в расчет принимается цена товара на момент предъявления требования об уценке, а если требование покупателя добровольно не удовлетворено, на момент вынесения судом решения о соразмерном уменьшении цены);

3) незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара;

4) возмещения расходов на устранение недостатков товара.

При обнаружении неустранимых недостатков товара, покупатель вправе потребовать замены такого товара товаром надлежащего качества или соразмерного уменьшения покупной цены.

Кроме того, покупатель вправе отказаться от исполнения договора розничной купли-продажи в отношении технически сложного товара в случае существенного нарушения требований к его качеству, а также вместо предъявления требований, установленных в п. 1 и 2 ст. 503 ГК РФ. При этом покупатель имеет право не только на возврат уплаченных денег за товар, но и на оплату продавцом возврата товара ненадлежащего качества.

Контрольные вопросы и задания

1 В чем состоит особенность продавца как субъекта договора розничной купли-продажи?

2 Назовите предмет договора розничной купли-продажи.

3 Раскройте содержание понятия «публичная оферта». Приведите примеры.

4 Почему договор розничной купли-продажи является публичным договором?

5 Назовите нормативно-правовой акт, регламентирующий отношения сторон по договору розничной купли-продажи, кроме Гражданского кодекса Российской Федерации.

6 Какую информацию должен предоставить продавец покупателю перед совершением сделки розничной купли-продажи товара?

7 Охарактеризуйте условия обмена и возврата непродуктового товара надлежащего качества.

8 В каких случаях покупатель вправе отказаться от исполнения договора розничной купли-продажи?

3 Поставка товаров

Одним из видов договора купли-продажи является договор поставки товара, содержание которого составляет **обязательство продавца передать товар покупателю в установленный срок**, что следует из содержания ст. 506 ГК РФ, согласно которой «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» [2].

Договор поставки товаров можно охарактеризовать как **консенсуальный, двусторонний и возмездный**.

Существенными условиями договора поставки являются наименование и количество товара, это следует из системного толкования гражданско-правовых норм и подтверждается судебной практикой. Так, согласно постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. № 12632/11 по делу № А12-19573/2010 «правила ст. 506 ГК РФ не устанавливают каких-либо требований к существенным условиям договора поставки, следовательно, в силу п. 3 ст. 455 ГК РФ условия договора поставки считаются согласованными, если договор позволяет определить наименование и количество товара» [46].

Согласование существенных условий поставки товаров может производиться сторонами непосредственно в договоре, либо иными способами. Например, существенные условия договора поставки могут быть согласованы сторонами в спецификациях, относящихся к договору, если это предусмотрено договором: «условие о количестве товара может быть согласовано путем установления в договоре порядка его определения (ст. 465 ГК РФ). В связи с этим, если в договоре поставки предусмотрено, что товар поставляется в количестве и ассортименте, указанных в спецификации, которая является неотъемлемой частью договора, следует считать, что стороны установили порядок определения количества и ассортимента поставляемой продукции» [46].

Как установлено в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2002 г. № 10575/01 по делу № А76-5254/2001-7-276, цена товара не является существенным условием договора поставки и при ее отсутствии в договоре определяется исходя из цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары по правилам ст. 424 ГК РФ. Отменяя решение нижестоящего суда и указывая за неверный вывод о том, что договор поставки товаров является незаключенным, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указал: «в договоре содержатся условия о товаре, подлежащем передаче в счет оплаты продукции (цемент) и его количестве (в денежном выражении), срок поставки. Марку цемента покупатель указывает в заявке. В случае отсутствия в договоре цены на товар она определяется по правилам статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации» [43].

Существенными признаками договора поставки являются:

1) цель использования поставляемого товара – для использования в предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием.

Согласно постановлению Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 октября 1997 г. № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением Положений Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре поставки» «под целями, не связанными с личным использованием, следует понимать в том числе приобретение покупателем товаров для обеспечения его деятельности в качестве организации или гражданина-предпринимателя (оргтехники, офисной мебели, транспортных средств, материалов для ремонтных работ и т. п.)» [41];

2) стороны договора – субъекты предпринимательской деятельности. В ст. 506 ГК РФ прямо указывается на **поставщика-продавца**, осуществляющего предпринимательскую деятельность как на одну из сторон договора поставки. Если товары приобретены для обеспечения деятельности организации или индивидуального предпринимателя у продавца, который ведет розничную торговлю, отно-

шения сторон регулируются нормами о розничной купле-продаже, а не о поставке [41].

Кроме того, устанавливая специальную цель использования поставляемого имущества – использование в предпринимательской деятельности, законодатель косвенно обозначает в качестве покупателя субъекта предпринимательской деятельности;

3) установленный срок исполнения обязательства.

Важным условием договора поставки выступают **сроки и периоды поставки товаров**.

Сроки поставки – это календарные даты (или периоды времени), к которым (в течение которых) товары должны быть доставлены продавцом в установленное контрагентом место.

Сроки поставки товаров могут устанавливаться сторонами в договоре. В случаях, когда сроки не установлены договором, действуют нормы ст. 314 ГК РФ о сроке исполнения обязательства: «в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, а равно и в случаях, когда срок исполнения обязательства определен моментом востребования, обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства. При непредъявлении кредитором в разумный срок требования об исполнении такого обязательства должник вправе потребовать от кредитора принять исполнение» [1].

Указание на такой порядок определения срока исполнения обязательства по договору поставки содержится в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: «в случаях, когда моменты заключения и исполнения договора не совпадают, а сторонами не указан срок поставки товара и из договора не вытекает, что она должна осуществляться отдельными партиями, при разрешении споров необходимо исходить из того, что срок поставки определяется по правилам, установленным ст. 314 ГК РФ» [41].

Периоды поставки – сроки поставки отдельных партий товара в течение срока действия договора поставки. Периоды поставки, а

равно количество товара, поставляемого в каждом периоде, могут быть определены сторонами в договоре, а в случае отсутствия такого указания, товары должны поставляться равномерными партиями ежемесячно.

График поставки товаров – приложение к договору, в котором стороны согласовывают наименование, количество и сроки поставки товара. График поставки товаров может быть декадным, суточным, часовым и т. п. График поставки товара закрепляется в простой письменной форме и содержит такие реквизиты, как номер приложения, реквизиты основного договора, наименование сторон, сведения о товаре, период и дату поставки, объем поставки, подписи сторон.

В гражданско-правовой доктрине выделяют следующие разновидности нарушений сроков и условий поставки товаров:

1) **досрочная поставка товаров**. Она допускается лишь с согласия покупателя и не влияет на срок оплаты товара покупателем в соответствии с п. 17 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 октября 1997 г. № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением Положений Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре поставки»: «при разрешении споров по расчетам за товары, поставленные с согласия покупателя досрочно (п. 3 ст. 508 ГК РФ), следует учитывать, что такое согласие само по себе не меняет условий договора о сроках оплаты и порядке расчетов, и в отсутствие соглашения сторон об ином оплата таких товаров должна производиться в порядке и сроки, предусмотренные договором» [41].

Товары, поставленные досрочно и принятые покупателем, засчитываются в счет количества товаров, подлежащих поставке в следующем периоде;

2) **просрочка поставки товаров** – поставка товара по истечении срока, обусловленного договором. В соответствии со ст. 521 ГК РФ последствием просрочки поставки товаров является обязанность поставщика уплатить установленную законом или договором поставки неустойку до фактического исполнения обязательства;

3) **недоставка товаров** – передача поставщиком товара в отдельном периоде поставки в меньшем, чем обусловлено договором, количестве. В случае недоставки товара покупатель вправе приоб-

рести непоставленные товары у других лиц с отнесением на поставщика всех необходимых и разумных расходов на их приобретение. Кроме того, с поставщика может быть взыскана неустойка в соответствии с договором или законом.

Разновидностью недопоставки товаров является нарушение ассортимента товара при недопоставке.

Согласно ст. 512 ГК РФ «ассортимент товаров, недопоставка которых подлежит восполнению, определяется соглашением сторон. При отсутствии такого соглашения поставщик обязан восполнить недопоставленное количество товаров в ассортименте, установленном для того периода, в котором допущена недопоставка. Поставка товаров одного наименования в большем количестве, чем предусмотрено договором поставки, не засчитывается в покрытие недопоставки товаров другого наименования, входящих в тот же ассортимент, и подлежит восполнению, кроме случаев, когда такая поставка произведена с предварительного письменного согласия покупателя» [2];

4) **поставка товаров ненадлежащего качества.** Покупатель (получатель), которому поставлены товары ненадлежащего качества, вправе предъявить поставщику требования, предусмотренные ст. 475 ГК РФ (за исключением случая, когда поставщик без промедления заменит их товарами надлежащего качества);

5) **поставка некомплектных товаров.** Покупатель (получатель), которому поставлены некомплектные товары, вправе потребовать соразмерного уменьшения покупной цены или доукомплектования товара в разумный срок, за исключением случая, когда поставщик без промедления доукомплектует товары либо заменит их комплектными товарами.

Обязанность поставщика по передаче товара может осуществляться путем отгрузки товара покупателю либо получателю, указанному в отгрузочной разрядке.

Отгрузочная разрядка – документ, прилагаемый к договору поставки, предусматривающему право покупателя давать поставщику указания об отгрузке товаров получателям, в котором содержится указание о получателях товара, наименование и количество товара, место и срок поставки товара и другие элементы содержания, определенные договором поставки товаров.

Отгрузочная разрядка должна быть направлена поставщику не позднее чем за тридцать дней до наступления периода поставки. В противном случае поставщик имеет право 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.

В договоре поставки товаров также может содержаться указание на осуществление отгрузки определенным видом транспорта. Однако, если такого указания договор поставки товаров не содержит, то право выбора вида транспорта или определения условий доставки товаров принадлежит поставщику.

Помимо доставки товаров в место, указанное покупателем, или в место нахождения получателя, получение товаров возможно и в месте нахождения поставщика, в случаях, когда это предусмотрено договором поставки.

Получение товаров покупателем (получателем) в месте нахождения поставщика в гражданско-правовой доктрине называется **выборкой товаров**. Выборка товаров покупателем (получателем) должна производиться в разумный срок после получения уведомления поставщика о готовности товаров, если договором поставки не установлено иное, например, конкретный срок выборки, определенный календарной датой, периодом времени, исчисляемым днями, неделями и т. д.

Обязанности поставщика передать товары покупателю или обозначенному покупателем получателю корреспондирует обязанность покупателя (получателя) принять товары, поставленные в соответствии с договором поставки. Принятые товары должны быть осмотрены, а их количество и качество проверено покупателем либо получателем в установленный срок. Срок приема товара покупателем (получателем) может устанавливаться законом, иными правовыми актами, договором поставки или обычаями делового оборота. При выявлении несоответствий или недостатков товаров при их приеме покупатель или получатель должны незамедлительно письменно уведомить поставщика.

Кроме того, при получении товаров от транспортной организации, а не от поставщика непосредственно, покупатель (получатель)

обязан проверить соответствие товаров сведениям, указанным в транспортных и сопроводительных документах.

В соответствии со ст. 516 ГК РФ «покупатель оплачивает поставляемые товары с соблюдением порядка и формы расчетов, предусмотренных договором поставки. Если соглашением сторон порядок и форма расчетов не определены, то расчеты осуществляются платежными поручениями» [2].

Гражданское законодательство предусматривает случаи одностороннего отказа от исполнения договора поставки при условии существенного нарушения договора одной из сторон. Для каждого из контрагентов закон устанавливает различные основания для признания нарушений договора поставки существенными.

Так, нарушение договора поставки **поставщиком** является существенным в случае поставки товаров ненадлежащего качества с недостатками, которые не могут быть устранены в приемлемый для покупателя срок, а также неоднократного нарушения сроков поставки товаров.

Нарушение договора поставки **покупателем** признается существенным, когда неоднократно нарушаются сроки оплаты товаров либо неоднократно не производится выборка товаров.

Момент изменения или расторжения договора поставки определен законодателем как момент «получения одной стороной уведомления другой стороны об одностороннем отказе от исполнения договора полностью или частично, если иной срок расторжения или изменения договора не предусмотрен в уведомлении либо не определен соглашением сторон» [2]. Порядок и способы исчисления убытков при расторжении договора поставки определены в ст. 524 ГК РФ.

Поставка товаров для государственных или муниципальных нужд обладает спецификой, нашедшей отражение в ст. 525 – 534 ГК РФ.

Контрольные вопросы и задания

1 Охарактеризуйте юридическую природу договора поставки товаров.

2 В чем особенность субъектов договора поставки товаров?

3 Каким образом в гражданском законодательстве определена цель использования товаров, передаваемых по договору поставки?

4 Что является существенными условиями договора поставки товаров?

5 Каким образом определяется срок исполнения обязательства по договору поставки?

6 Что такое график поставки товаров?

7 Раскройте последствия досрочной поставки товара.

8 Каковы последствия просрочки поставки товаров и недопоставки товаров?

9 Охарактеризуйте права покупателя (получателя) товаров при поставке товаров ненадлежащего качества и некомплектных товаров.

10 Что такое отгрузочная разрядка?

11 Раскройте содержание понятие «выборка товаров».

12 Перечислите случаи одностороннего отказа от исполнения договора поставки.

4 Поставка товаров для государственных или муниципальных нужд

Правовое регулирование поставки товаров для государственных или муниципальных нужд основывается на нормах действующего гражданского законодательства, посвященных данной разновидности договора поставки (ст. 525 – 534 ГК РФ), непосредственно договору поставки (ст. 506 – 524 ГК РФ) и купли-продажи в целом (ст. 454–491 ГК РФ), а также специальных законов, в частности Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [29], Федерального закона от 29 декабря 2012 г. № 275-ФЗ «О государственном оборонном заказе» [28], Федерального закона от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» [26], Федерального закона от 29 декабря 1994 г. № 79-ФЗ «О государственном материальном резерве» [9], Федерального закона от 13 декабря 1994 г. № 60-ФЗ «О поставках продукции для федеральных государственных нужд» [8], Федерального закона от 2 декабря 1994 г. № 53-ФЗ «О закупках и поставках сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия для государственных нужд» [7].

Поставка товаров для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основе государственного или муниципального контракта на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд.

Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» содержит дефиницию государственного контракта, муниципального контракта следующего содержания: «договор, заключенный от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (государственный контракт), муниципального образования (муниципальный контракт) государственным или муниципальным заказчиком для обеспечения соответственно государственных нужд, муниципальных нужд» [29].

Однако вышеприведенная дефиниция не раскрывает суть гражданско-правовых отношений, возникающих между сторонами, а лишь указывает на субъектный состав со стороны заказчика.

В юридической науке отсутствует единство мнений относительно юридической природы государственного (муниципального) контракта.

Существуют две альтернативные точки зрения. Первая состоит в том, что государственный контракт – это гражданско-правовой договор особого типа (данной точки зрения придерживаются Л. В. Андреева, И. В. Елисеева, В. Е. Лукьяненко, Л. И. Шевченко и другие). Вторая рассматривает контракт как формы или этапы размещения государственного (муниципального) заказа (А. П. Алехин, В. Е. Белов, Е. П. Губин, К. В. Кичик и т. д.) [55].

В соответствии с ч. 1 ст. 525 ГК РФ **«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 (п. 2 ст. 530 ГК РФ)»** [2].

Таким образом, поставка товаров осуществляется на основе двух гражданско-правовых документов:

- 1) государственного или муниципального контракта на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд;
- 2) договора поставки товаров для государственных или муниципальных нужд, заключаемого на основе государственного или муниципального контракта на поставку товаров.

Рассматривая государственный (муниципальный) контракт необходимо отметить, что это договор, заключенный на основе заказа государственного или муниципального заказчика (покупателя), принятого поставщиком (продавцом), по которому поставщик обязуется передать товары, предназначенные для государственных (муниципальных) нужд, государственному (муниципальному) заказчику или указанному им получателю.

Договор поставки для государственных или муниципальных нужд – договор о передаче покупателю товаров, предназначенных для

государственных или муниципальных нужд, заключаемый поставщиком на основе и во исполнение государственного контракта.

Государственный (муниципальный) контракт и договор поставки для государственных или муниципальных нужд можно охарактеризовать как консенсуальный, возмездный и взаимный договор, в соответствии с его содержанием, закрепленным в ст. 526 ГК РФ, согласно которой «по государственному или муниципальному контракту **поставщик (исполнитель) обязуется передать товары** государственному или муниципальному заказчику либо по его указанию иному лицу, а государственный или муниципальный **заказчик обязуется обеспечить оплату поставленных товаров**» [2].

Субъектный состав гражданского правоотношения в сфере поставки товаров для государственных или муниципальных нужд включает поставщика, заказчика, получателя товаров. При этом заказчик и получатель по государственному (муниципальному) контракту могут как совпадать, так и различаться.

Поставщиком является юридическое лицо или любое физическое лицо, в том числе, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя. Вышеуказанное следует из определения **участника закупки**, под которым в соответствии с п. 4 ст. 3 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» понимается «любое **юридическое лицо** независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала, за исключением юридического лица, местом регистрации которого является государство или территория, включенные в утверждаемый в соответствии с подп. 1 п. 3 ст. 284 Налогового кодекса Российской Федерации перечень государств и территорий, предоставляющих льготный налоговый режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций (офшорные зоны) в отношении юридических лиц (далее – офшорная компания), **или любое физическое лицо, в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя**» [29].

В качестве поставщика в основном выступают отечественные индивидуальные предприниматели и юридические лица, однако допускаются и закупки у иностранных поставщиков, в случае отсутствия аналогов продукции необходимой для закупки в России.

Поставщик представлен одним и тем же субъектным составом как в государственном (муниципальном) контракте, так и в договоре поставки товаров для государственных или муниципальных нужд.

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, однако данное правило не применяется в отношении казенного предприятия, для которого заключение такого контракта носит обязательный характер вне зависимости от условия возмещения убытков.

В случаях, когда поставщик определялся посредством торгов или проведением запроса котировок цен на товары или им становилось лицо, с которым заключается контракт при уклонении победителя торгов или победителя в проведении запроса котировок цен, к нему не применяется условие о возмещении убытков, в случае заведомого занижения предлагаемой цены государственного или муниципального контракта.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»:

- **заказчик** – это государственный или муниципальный заказчик либо бюджетное учреждение, государственное, муниципальное унитарные предприятия, осуществляющие закупки;

- **государственный заказчик** – государственный орган (в том числе орган государственной власти), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», орган управления государственным внебюджетным фондом либо государственное казенное учреждение, действующие от имени Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, уполномоченные принимать бюджетные обя-

зательства в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации от имени Российской Федерации или субъекта Российской Федерации и осуществляющие закупки;

- **муниципальный** заказчик – муниципальный орган или муниципальное казенное учреждение, действующие от имени муниципального образования, уполномоченные принимать бюджетные обязательства в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации от имени муниципального образования и осуществляющие закупки [29].

Для государственного (муниципального) заказчика, разместившего заказ, заключение государственного или муниципального контракта является обязательным.

Предметом государственного (муниципального) контракта и договора поставки товаров для государственных (муниципальных) нужд являются товары, приобретаемые для использования в хозяйственных целях, в том числе для предпринимательской деятельности.

Поставки продукции для федеральных государственных нужд осуществляются в целях создания и поддержания государственных материальных резервов Российской Федерации; поддержания необходимого уровня обороноспособности и безопасности Российской Федерации; обеспечения экспортных поставок продукции для выполнения международных экономических, в том числе валютно-кредитных, обязательств Российской Федерации; реализации федеральных целевых программ; обеспечения иных федеральных государственных нужд. Поставки продукции для федеральных государственных нужд обеспечиваются за счет средств федерального бюджета и внебюджетных источников, привлекаемых для этих целей [8].

Потребности субъектов Российской Федерации в продукции, необходимой для решения задач жизнеобеспечения регионов и реализации региональных целевых программ (поставки продукции для региональных нужд), определяются органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с общими принципами и положениями Федерального закона № 44-ФЗ. Поставки продукции для региональных нужд обеспечиваются за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и внебюджетных источников, привлекаемых ими для этих целей [8].

Основанием заключения государственного или муниципального контракта в соответствии со ст. 527 ГК РФ является **заказ на поставку** товаров для государственных или муниципальных нужд, размещаемый в порядке, предусмотренном законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Порядок заключения государственного или муниципального контракта определен в действующем гражданском законодательстве лишь в общих чертах и рассматривается более подробно в специальных нормативно-правовых актах (например, в Федеральном законе от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [8]).

Так, согласно ст. 528 ГК РФ проект контракта разрабатывается заказчиком и направляется поставщику. Поставщик, получив проект контракта, не позднее тридцатидневного срока подписывает его и возвращает один экземпляр контракта заказчику, а при наличии разногласий по условиям контракта в тот же срок составляет протокол разногласий и направляет его вместе с подписанным контрактом заказчику либо уведомляет его об отказе от заключения государственного или муниципального контракта. Заказчик, получив контракт с протоколом разногласий, должен в течение тридцати дней рассмотреть разногласия, принять меры по их согласованию с поставщиком и известить его о принятии контракта в его редакции либо об отклонении протокола разногласий.

При отклонении протокола разногласий или истечении тридцатидневного срока рассмотрения разногласий неурегулированные разногласия по контракту, обязательному для заключения одной из сторон, могут быть переданы другой стороной не позднее тридцати дней на рассмотрение суда.

Если контракт заключается по результатам торгов на размещение заказа на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд, контракт должен быть заключен не позднее двадцати дней со дня проведения торгов. В случае, когда сторона, для которой заключение контракта является обязательным, уклоняется от его за-

ключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении этой стороны заключить контракт.

Договор поставки товаров для государственных (муниципальных) нужд заключается в случае, когда в контракте закреплено, что поставка товаров осуществляется покупателю, определяемому государственным или муниципальным заказчиком, т. е. в ситуации когда заказчик и получатель (покупатель) не совпадают. В этой ситуации заказчик не позднее тридцати дней с момента подписания контракта направляет поставщику и покупателю извещение о прикреплении покупателя к поставщику. Такое извещение является основанием заключения договора поставки товаров для государственных или муниципальных нужд.

Далее следует процедура согласования условий договора поставки товаров для государственных или муниципальных нужд, согласно которой поставщик обязан направить проект договора поставки покупателю, указанному в извещении, не позднее тридцати дней со дня получения извещения от заказчика, если иное не предусмотрено контрактом либо проект договора не представлен покупателем. Покупатель, получив проект договора, подписывает его и возвращает один экземпляр поставщику в течение тридцати дней со дня получения проекта, а при наличии разногласий по условиям договора в тот же срок составляет протокол разногласий и направляет его вместе с подписанным договором покупателю.

Поставщик, получив подписанный проект договора поставки с протоколом разногласий, должен в течение тридцати дней рассмотреть разногласия, принять меры по согласованию условий договора с покупателем и известить его о принятии договора в его редакции либо об отклонении протокола разногласий. Неурегулированные разногласия в тридцатидневный срок могут быть переданы заинтересованной стороной на рассмотрение суда.

В случае, когда поставщик уклоняется от заключения договора поставки товаров, покупатель вправе обратиться в суд с требованием о понуждении поставщика заключить договор на условиях разработанного покупателем проекта договора.

Таким образом, процедура заключения договора поставки товаров для государственных или муниципальных нужд аналогична про-

цедуре заключения государственного (муниципального) контракта.

Государственный (муниципальный) контракт и договор поставки товаров для государственных или муниципальных нужд оформляются в письменной форме и обычно заключаются путем подписания сторонами одного документа.

Отношения сторон по исполнению контракта регулируются нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, посвященными договору поставки (ст. 506 – 522 ГК РФ), если поставка товаров для государственных (муниципальных) нужд по государственному (муниципальному) контракту осуществляется заказчику, или по отгрузочной разрядке получателю.

Обязанности поставщика передать товар заказчику либо получателю корреспондирует обязанность заказчика либо покупателя оплатить поставленный товар. Оплата товаров производится заказчиком, если поставка товаров осуществляется получателем, указанным в отгрузочной разрядке. При поставке товаров по договору поставки товаров для государственных или муниципальных нужд покупателю оплата товаров производится покупателем по ценам, определенным в контракте, а заказчик признается поручителем по этому обязательству покупателя.

Действующее гражданское законодательство предусматривает случаи отказа покупателя от заключения договора поставки товаров для государственных или муниципальных нужд.

Согласно ст. 530 ГК РФ покупатель вправе отказаться от:

- 1) товаров, указанных в извещении о прикреплении (полностью или частично);
- 2) заключения договора на поставку товаров.

В случае отказа покупателя от заключения договора, поставщик должен незамедлительно уведомить заказчика и вправе потребовать от него извещения о прикреплении к другому покупателю.

В данной ситуации заказчик не позднее тридцати дней со дня получения уведомления поставщика осуществляет одно из альтернативных действий:

- 1) выдает извещение о прикреплении к поставщику другого покупателя;
- 2) направляет поставщику отгрузочную разрядку с указанием получателя товаров;

3) сообщает о своем согласии принять и оплатить товары.

В случае, если заказчик отказывается от выполнения вышеуказанных обязанностей, у поставщика возникает право:

- 1) потребовать от заказчика принять и оплатить товары;
- 2) реализовать товары по своему усмотрению с отнесением разумных расходов, связанных с их реализацией, на заказчика.

Поставщик, согласно действующему гражданскому законодательству, имеет право на возмещение убытков в следующих случаях:

1) если убытки причинены поставщику в связи с выполнением контракта, то они подлежат возмещению заказчиком не позднее тридцати дней со дня передачи товара;

2) если поставщик отказался от исполнения контракта в случае, когда убытки, причиненные ему в связи с выполнением контракта, не возмещаются в соответствии с контрактом.

Кроме того, в последнем из вышеуказанных случаев заказчик также обязан возместить покупателю убытки, причиненные покупателю отказом поставщика.

Также заказчик вправе полностью или частично отказаться от товаров, поставка которых предусмотрена контрактом, при условии возмещения поставщику убытков, причиненных таким отказом. Если отказ заказчика от товаров повлечет расторжение или изменение договора поставки товаров для государственных или муниципальных нужд, убытки, причиненные покупателю таким расторжением или изменением, возмещаются заказчиком.

Контрольные вопросы и задания

1 Охарактеризуйте основы нормативно-правового регулирования поставки товаров для государственных или муниципальных нужд.

2 Дайте определение понятиям «государственный контракт», «муниципальный контракт».

3 Каковы основные точки зрения на юридическую природу государственного и муниципального контракта на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд в теории гражданского права?

4 Назовите два основных гражданско-правовых документа, регламентирующих отношения между сторонами поставки товаров для государственных или муниципальных нужд.

5 В чем отличия государственного или муниципального контракта на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд от договора поставки товаров для государственных или муниципальных нужд?

6 Охарактеризуйте сущность договора поставки товаров для государственных или муниципальных нужд.

7 Перечислите субъектов поставки товаров для государственных или муниципальных нужд.

8 Кто, согласно действующему законодательству, может быть заказчиком по государственному или муниципальному контракту на поставку товаров для государственных нужд?

9 Охарактеризуйте поставщика товаров для государственных или муниципальных нужд.

10 В каких случаях заключение государственного или муниципального контракта является обязательным для поставщика?

11 Что является предметом договора поставки товаров для государственных или муниципальных нужд?

12 В каких целях осуществляются поставки продукции для федеральных государственных нужд?

13 Что является основанием заключения государственного или муниципального контракта?

14 Охарактеризуйте порядок заключения государственного или муниципального контракта.

15 Назовите основные этапы заключения договора поставки товаров для государственных или муниципальных нужд.

16 Кем осуществляется оплата поставки товаров для государственных или муниципальных нужд?

17 В каких случаях действующее гражданско-правовое законодательство предусматривает возможность сторон поставки товаров для государственных или муниципальных нужд отказаться от выполнения условий договора? Каковы последствия такого отказа?

5 Контрактация

Согласно ч. 1 ст. 535 ГК РФ под договором контрактации понимается договор, в соответствии с которым производитель сельскохозяйственной продукции обязуется передать выращенную (произведенную) им сельскохозяйственную продукцию заготовителю – лицу, осуществляющему закупки такой продукции для переработки или продажи.

Договор контрактации является разновидностью договора поставки товаров, в связи с чем к его правовому регулированию применяются нормы, регламентирующие договор поставки (ст. 506 – 524 ГК РФ) и поставки товаров для государственных или муниципальных нужд (ст. 525 – 534 ГК РФ).

Договор контрактации характеризуется как **возмездный, консенсуальный и взаимный**.

В соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. № 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства» под сельскохозяйственным производством признается совокупность видов экономической деятельности по выращиванию, производству и переработке соответственно сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, в том числе оказание соответствующих услуг [21].

Сторонами договора контрактации являются продавец – производитель сельскохозяйственной продукции и покупатель – заготовитель (контрактант).

Общее определение понятия сельскохозяйственный товаропроизводитель содержится в нескольких специальных правовых актах.

Так, согласно Федеральному закону от 8 декабря 1995 г. № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» сельскохозяйственный товаропроизводитель – физическое или юридическое лицо, осуществляющее производство сельскохозяйственной продукции, которая составляет в стоимостном выражении более пятидесяти процентов общего объема производимой продукции, в том числе рыболовецкая артель (колхоз), производство сельскохозяйственной продукции, в том числе рыбной продукции, и уловы водных биологических ресурсов в которой составляет в стоимостном выражении более семидесяти процентов общего объема производимой продукции [10].

Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. № 264-ФЗ «О раз-

витии сельского хозяйства» установлено, что «сельскохозяйственными товаропроизводителями признаются организация, индивидуальный предприниматель, осуществляющие производство сельскохозяйственной продукции, ее первичную и последующую (промышленную) переработку, и реализацию этой продукции при условии, что в доходе сельскохозяйственных товаропроизводителей от реализации товаров (работ, услуг) доля дохода от реализации этой продукции составляет не менее чем семьдесят процентов за календарный год» [21].

Сельскохозяйственными товаропроизводителями признаются также:

1) граждане, ведущие личное подсобное хозяйство, в соответствии с Федеральным законом от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» [20];

2) сельскохозяйственные потребительские кооперативы (перерабатывающие, сбытовые (торговые), обслуживающие (в том числе кредитные), снабженческие, заготовительные), созданные в соответствии с Федеральным законом от 8 декабря 1995 г. № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» [10];

3) крестьянские (фермерские) хозяйства в соответствии с Федеральным законом от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» [19].

Предметом договора контрактации может быть любая сельскохозяйственная продукция.

Перечень видов продукции, относимой к сельскохозяйственной продукции содержится в постановлении Правительства Российской Федерации от 25 июля 2006 г. № 458 «Об отнесении видов продукции к сельскохозяйственной продукции и к продукции первичной переработки, произведенной из сельскохозяйственного сырья собственного производства» [33].

Сельскохозяйственная продукция, являющаяся предметом договора контрактации, закупается **с целью ее последующей переработки или продажи**, а не с иными целями, например, продукция не должна предназначаться для личного, семейного, домашнего использования.

Таким образом, договор контрактации относится к числу хозяйственных (торговых) договоров, т. е. регламентирующих отношения в сфере предпринимательской деятельности.

Существенным условием договора контрактации, как и договора поставки, является срок, в то же время спецификой данного вида договора является то, что на момент его заключения у продавца может отсутствовать товар в натуре, а сельскохозяйственную продукцию ему лишь предстоит вырастить или произвести.

Цена не является существенным условием договора контрактации, ее определение осуществляется по правилам, установленным для договора купли-продажи.

Договор контрактации заключается в письменной форме, в порядке, установленном для договора поставки товаров.

Содержание договора контрактации определяется совокупностью корреспондирующих прав и обязанностей его сторон.

Так, к обязанностям заготовителя в соответствии со ст. 536 ГК РФ относится:

- 1) принять сельскохозяйственную продукцию у производителя по месту ее нахождения;
- 2) обеспечить вывоз сельскохозяйственной продукции;
- 3) оплатить сельскохозяйственную продукцию.

Кроме того, к **факультативным обязанностям** заготовителя, осуществляющего переработку сельскохозяйственной продукции, относится **возвращение производителю по его требованию отходов от переработки сельскохозяйственной продукции с оплатой по цене, определенной договором.**

Также действующее законодательство предусматривает повышенные гарантии соблюдения прав продавца сельскохозяйственной продукции путем установления прямого запрета на отказ в приеме продукции, соответствующей всем условиям договора. Согласно п. 2 ст. 536 ГК РФ «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» [2].

К обязанностям **производителя сельскохозяйственной продукции ст. 537 ГК РФ относит** обязанность передать заготовителю выращенную (произведенную) сельскохозяйственную продукцию в количестве и ассортименте, предусмотренных договором контрактации.

Действующее гражданское законодательство предусматривает ограниченную ответственность производителя сельскохозяйственной продукции по договору контрактации. Так, ст. 538 ГК РФ устанавливает, что «производитель сельскохозяйственной продукции, не исполнивший обязательство либо ненадлежащим образом исполнивший обязательство, **несет ответственность при наличии его вины**» [2].

Поскольку выращивание (производство) сельскохозяйственной продукции во многом зависит от объективных погодных условий и иных природных явлений, которые производитель не может контролировать, его ответственность ограничивается исключительно виновным неисполнением обязательства по договору контрактации. В то же время ответственность заготовителя (покупателя) по договору контрактации наступает на общих основаниях.

Контрольные вопросы и задания

- 1 Охарактеризуйте юридическую природу договора контрактации.
- 2 Что понимается под сельскохозяйственным производством и сельскохозяйственной продукцией?
- 3 Какими специальными нормативными актами регулируется договор контрактации?
- 4 Назовите стороны договора контрактации.
- 5 Кто может быть сельскохозяйственным товаропроизводителем в соответствии с действующим отечественным законодательством?
- 6 Что является предметом договора контрактации?
- 7 С какой целью осуществляется закупка сельскохозяйственной продукции по договору контрактации?
- 8 Укажите существенное условие договора контрактации?
- 9 Опишите форму договора контрактации и порядок его заключения.
- 10 Перечислите обязанности заготовителя по договору контрактации.
- 11 В чем заключается главная обязанность производителя сельскохозяйственной продукции по договору контрактации?
- 12 Охарактеризуйте ответственность производителя сельскохозяйственной продукции.

6 Энергоснабжение

Договор энергоснабжения, как и договор купли-продажи в целом, характеризуется тем, что является консенсуальным, возмездным и двусторонним.

Вместе с тем, данный договор выделен в отдельный вид договора купли-продажи в связи со спецификой электроэнергии как объекта договора.

В научной и учебной литературе существует дискуссия относительно юридической природы электроэнергии как объекта гражданско-правовых отношений.

Как указывает С. А. Свирков, «в ГК РФ прямо не установлено, к какому виду объектов прав должна быть отнесена энергия. Правовая квалификация энергии определяется не ГК РФ, а законодательством об электроэнергетике, содержание которого сложно назвать стабильным. Обобщая присутствующие в доктрине позиции по вопросу о правовой квалификации энергии, можно выделить следующие четыре основных подхода к его решению» [54]:

- 1) квалификация энергии в качестве особого рода имущества;
- 2) распространение на энергию режима вещей;
- 3) рассмотрение энергии в качестве объекта прав *sue generis*;
- 4) рассмотрение энергии исключительно в качестве объекта обязательственных прав.

Легальная дефиниция понятия «энергетический ресурс» содержится в п. 3 ст. 2 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которому: «энергетический ресурс – носитель энергии, энергия которого используется или может быть использована при осуществлении хозяйственной и иной деятельности, а также вид энергии (атомная, тепловая, электрическая, электромагнитная энергия или другой вид энергии)»[24].

Таким образом, предметом договора энергоснабжения может быть снабжение покупателя любым видом энергии, в том числе атомной, тепловой, электрической, электромагнитной и т. д.

Вышеизложенный вывод подтверждается нормами ст. 548 ГК РФ о применении правил об энергоснабжении к иным договорам, согласно которым «правила, предусмотренные ст. 539–547 ГК РФ, применяются к отношениям, связанным со снабжением тепловой энергией через присоединенную сеть, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. К отношениям, связанным со снабжением через присоединенную сеть газом, нефтью и нефтепродуктами, водой и другими товарами, правила о договоре энергоснабжения (статьи 539–547) применяются, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не вытекает из существа обязательства» [2].

Помимо гражданского законодательства нормативно-правовое регулирование сферы энергопотребления регламентировано специальными законами, например, Федеральным законом от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» [12], Федеральным законом от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» [18], Федеральным законом от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» [25], Федеральным законом от 7 декабря 2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» [27].

Содержание договора энергоснабжения определяется ст. 539 ГК РФ, согласно которой «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» [2].

Аналогичные нормативно-правовые установки относительно содержания договора энергоснабжения можно найти в Федеральном законе от 26 марта 2003 г. N 35-ФЗ «Об электроэнергетике», согласно которому «двусторонний договор купли-продажи электрической энергии – соглашение, в соответствии с которым поставщик обязуется поставить покупателю электрическую энергию, соответствующую обязательным требованиям, в определенном количестве и определенного качества, а покупатель обязуется принять и оплатить электрическую энергию на условиях заключенного в соответствии с правилами

оптового рынка и основными положениями функционирования розничных рынков договора» [18].

Из содержания вышеприведенных норм усматривается **специфика субъектов** договора энергоснабжения и **условий** заключения договора энергоснабжения.

Сторонами договора являются **энергоснабжающая организация – продавец**, осуществляющий предпринимательскую деятельность, и покупатель-абонент.

На продавца энергии могут налагаться ограничения, обусловленные спецификой отрасли, например, в соответствии со ст. 7 Федерального закона от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» «Единая национальная (общероссийская) электрическая сеть представляет собой комплекс электрических сетей и иных объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих на праве собственности или на ином предусмотренном федеральными законами основании субъектам электроэнергетики и обеспечивающих устойчивое снабжение электрической энергией потребителей, функционирование оптового рынка, а также параллельную работу российской электроэнергетической системы и электроэнергетических систем иностранных государств. В целях обеспечения безопасности Российской Федерации, защиты прав и законных интересов юридических и физических лиц, обеспечения единства экономического пространства в сфере обращения электрической энергии собственники или иные законные владельцы объектов электросетевого хозяйства, входящих в единую национальную (общероссийскую) электрическую сеть, ограничиваются в осуществлении своих прав» [18].

Кроме того, в данных отношениях продавец – организация по управлению единой национальной (общероссийской) электрической сетью является открытым акционерным обществом. Доля участия Российской Федерации в уставном капитале организации по управлению единой национальной (общероссийской) электрической сетью в период реформирования Российского открытого акционерного общества энергетики и электрификации «Единая энергетическая система России» не может составлять менее 52 %. По завершении реформирования контроль Российской Федерации над организацией по управлению единой национальной (общероссийской) электрической сетью осуществляется

путем прямого или косвенного владения Российской Федерацией долей в ее уставном капитале не менее 50 % плюс одна голосующая акция.

Покупателем по договору энергоснабжения выступает **абонент (потребитель)**. Так, например, согласно ст. 3 Федерального закона от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» потребителями электроэнергии могут выступать как физические, так и юридические лица, в том числе перепродавец электроэнергии, в связи с чем в законе приводятся следующие дефиниции потребителей:

«1) потребители электрической энергии – лица, приобретающие электрическую энергию для собственных бытовых и (или) производственных нужд (т. е. непосредственные потребители);

2) потребители мощности – лица, приобретающие мощность, в том числе для собственных бытовых и (или) производственных нужд и (или) для последующей продажи, лица, реализующие электрическую энергию на розничных рынках, лица, реализующие электрическую энергию на территориях, на которых располагаются электроэнергетические системы иностранных государств» [18].

В ст. 545 ГК РФ установлена конструкция субабонентского договора энергоснабжения, суть которого заключается в том, что абонент может передавать энергию, принятую им от энергоснабжающей организации через присоединенную сеть, другому лицу (**субабоненту**). Однако, осуществлять такую передачу абонент может лишь с согласия энергоснабжающей организации.

При этом не любое юридическое или физическое лицо может стать потребителем энергии, а лишь такое, у которого имеются все необходимые условия для приема и учета соответствующей энергии, указанной в договоре энергоснабжения. Как указано в ч. 2 ст. 539 ГК РФ, «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**» [2].

Как видно из положений ст. 539 ГК РФ, **энергоснабжающая организация** обязана подавать **через присоединенную сеть энергию**, а **абонент** – 1) оплачивать принятую энергию, 2) соблюдать режим ее потребления (предусмотренный договором), 3) обеспечивать

безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

Последняя из вышеперечисленных обязанностей раскрывается в положениях специальных правовых актов, например, в постановлении Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» устанавливается порядок учета коммунальных услуг с использованием приборов учета, основания и порядок проведения проверок состояния приборов учета и правильности снятия их показаний [34].

Конкретизацию обязанности потребителя (абонента) по содержанию и эксплуатации сетей, приборов и оборудования содержат положения ст. 543 ГК РФ, согласно которым **«абонент обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность** эксплуатируемых энергетических сетей, приборов и оборудования, соблюдать установленный режим потребления энергии, а также немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, о пожарах, неисправностях приборов учета энергии и об иных нарушениях, возникающих при пользовании энергией.

В случае, когда **абонентом** по договору энергоснабжения **выступает гражданин**, использующий энергию для бытового потребления, **обязанность** обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии **возлагается на энергоснабжающую организацию»** [2].

Требования к техническому состоянию и эксплуатации энергетических сетей, приборов и оборудования, а также порядок осуществления контроля за их соблюдением определяются законом, в частности Федеральным законом от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» [18], иными правовыми актами и принятыми в соответствии с ними обязательными правилами, например, постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2004 г. № 854 «Об утверждении Правил оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике» [32], приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 13 января 2003 г. № 6 «Об утверждении Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» [37].

Соблюдение **режима потребления** энергии по договору энергоснабжения означает предоставление энергоснабжающей организацией надлежащего количества энергии в соответствии с законом или договором.

Однако, на практике возможно ограничение режима потребления, под которым подразумевается в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2012 г. № 442 «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии» полное и (или) частичное ограничение режима потребления электрической энергии энергопринимающими устройствами и (или) объектами электроэнергетики потребителя, в том числе уровня потребления электрической энергии.

Частичное ограничение режима потребления предполагает ограничение режима потребления, вводимое в отношении энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики и предполагающее сокращение объема подачи электрической энергии (мощности) потребителю до уровня, определенного в соответствии с Правилами.

Полное ограничение режима потребления – ограничение режима потребления, предполагающее прекращение подачи электрической энергии (мощности) потребителю в отношении энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики потребителя, ограничение режима потребления которыми подлежит введению в соответствии с Правилами [35].

Также в обязанности абонента входит оплата полученной энергии в соответствии с ценой, установленной договором энергоснабжения. Как указано в ст. 544 ГК РФ **«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»** [2].

Однако при отсутствии приборов учета порядок расчетов между контрагентами устанавливается на основе вычислений по формулам, определенным в правовых актах. Например, согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О

предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» «при отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и отсутствии технической возможности установки такого прибора учета размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии с формулами 4 и 5 приложения № 2 к настоящим Правилам исходя из нормативов потребления коммунальной услуги. В случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную потребителю за расчетный период в жилом помещении, определяется в соответствии с формулой 23 приложения № 2 к настоящим Правилам исходя из норматива потребления горячей воды» [34].

Цена договора по общему правилу определяется не сторонами договора, а устанавливается утвержденными государством тарифами.

Существенным условием договора энергоснабжения является такая характеристика энергии как ее **качество**.

Устанавливая требования к качеству энергии по договору энергоснабжения гражданское законодательство применяет отсылочные нормы, указывая на соответствие требованиям, установленным законодательством Российской Федерации или предусмотренным договором энергоснабжения.

Последствием нарушения требования закона или договора о качестве энергии, поставляемой энергоснабжающей организацией потребителю, является право отказа потребителя от оплаты такой энергии, что не исключает право энергоснабжающей организации требовать возмещения абонентом стоимости того, что он неосновательно сберег вследствие использования энергии.

Количество энергии также является значимым условием договора энергоснабжения, и необходимость определения количества энергии в договоре прямо зависит от субъекта, выступающего в качестве потребителя.

Так, по общему правилу, согласно ч. 1 ст. 541 ГК РФ «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» [2]. Кроме того, договором может предусматриваться право абонента изменять количество принимаемой энергии, при условии возмещения им расходов, понесенных энергоснабжающей организацией в связи с этим.

Однако, если **в качестве абонента по договору энергоснабжения выступает гражданин**, использующий энергию для бытового потребления, он **вправе использовать энергию в необходимом ему количестве**.

Таким образом, физическое лицо, использующее энергию для бытовых нужд, не обязано определять количество энергии в договоре энергоснабжения.

Договор энергоснабжения является **публичным договором**, что следует из положений ст. 540 ГК РФ, согласно которым момент заключения договора энергоснабжения для физического лица, использующего энергию в бытовых целях установлен «с первого фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети» [2].

По общему правилу, договор энергоснабжения является бессрочным, т. е. согласно ч. 2 ст. 540 ГК РФ договор считается заключенным на неопределенный срок и может быть изменен или расторгнут по основаниям, предусмотренным ст. 546 ГК РФ.

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.

Таким образом, законодательно установлена автопродлонгация срока действия договора энергоснабжения.

Положения ст. 546 ГК РФ дифференцируют основания изменения и расторжения договора энергоснабжения в зависимости от юридических характеристик потребителя (абонента).

Гражданин, использующий энергию для бытового потребления, вправе расторгнуть договор энергоснабжения в одностороннем

порядке при условии уведомления об этом энергоснабжающей организации и полной оплаты использованной энергии.

В отношении **абонента – юридического лица**, энергоснабжающая организация может отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным ст. 523 ГК РФ, т. е. в случае существенного нарушения договора, в частности, при неоднократном нарушении сроков оплаты.

В случае, если по договору энергоснабжения (купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности)), заключенному с гарантирующим поставщиком, потребителем (покупателем) не исполняются или исполняются ненадлежащим образом обязательства по оплате, то гарантирующий поставщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора полностью, уведомив такого потребителя (покупателя) об этом за 10 рабочих дней до заявляемой им даты отказа от договора. При этом, в случае если гарантирующий поставщик по указанным основаниям в одностороннем порядке полностью отказывается от исполнения договора, заключенного с энергосбытовой (энергоснабжающей) организацией, исполнителем коммунальных услуг, то для обеспечения бесперебойного энергоснабжения потребителей энергосбытовой (энергоснабжающей) организацией, гарантирующий поставщик обязан обеспечить принятие их на обслуживание, организованное в установленном разделом II настоящего документа порядке [35].

Перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии допускаются по соглашению сторон, а также, когда неудовлетворительное состояние энергетических установок абонента угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан. О перерыве в подаче, прекращении или об ограничении подачи энергии энергоснабжающая организация должна предупредить абонента. Прекращение или ограничение подачи энергии без согласования с абонентом – юридическим лицом, но с соответствующим его предупреждением, допускается в случае нарушения указанным абонентом обязательств по оплате энергии.

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

Действующее гражданское законодательство предусматривает **ответственность по договору энергоснабжения.**

В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору энергоснабжения сторона, нарушившая обязательство, обязана возместить причиненный этим реальный ущерб. При этом в состав реального ущерба входят не только фактически понесенные соответствующим лицом расходы, но и расходы, которые это лицо должно будет произвести для восстановления нарушенного права (п. 2 ст. 15 ГК РФ).

Если для устранения повреждений имущества истца использовались или будут использованы новые материалы, расходы на такое устранение включаются в состав реального ущерба истца полностью. Размер подлежащего выплате возмещения может быть уменьшен, если ответчиком будет доказано или из обстоятельств дела следует с очевидностью, что существует иной более разумный и распространенный в обороте способ исправления таких повреждений подобного имущества. Следует также учитывать, что уменьшение стоимости имущества истца по сравнению с его стоимостью до нарушения ответчиком обязательства или причинения им вреда является реальным ущербом даже в том случае, когда оно может непосредственно проявиться лишь при отчуждении этого имущества в будущем [47].

В случаях когда в результате правомерного и обоснованного регулирования режима потребления энергии допущен перерыв в подаче энергии абоненту, энергоснабжающая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств лишь при наличии ее вины. Например, действия поставщика энергии по невозобновлению передачи электрической энергии на энергопринимающие устройства артскважины после ее отключения в связи с аварийной ситуацией, а также по несоблюдению допустимой продолжительности отсутствия электроснабжения потребителей 3 категории надежности были признаны Ивановским УФАС России злоупотреблением доминирующим положением на товарном рынке «деятельность в сфере услуг по передаче электрической энергии», на основании чего было вынесено решение о признании действий поставщика электроэнергии нарушением ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции». В

такой ситуации присутствует виновное неисполнение обязательств поставщика по договору энергоснабжения [49].

Контрольные вопросы и задания

1 Перечислите существенные характеристики договора энергоснабжения.

2 Укажите существенные условия договора энергоснабжения и раскройте их содержание.

3 Раскройте категорию энергии в гражданском праве. Какие точки зрения относительно юридической природы данного понятия вам известны?

4 Что является предметом договора энергоснабжения?

5 Кто является продавцом по договору энергоснабжения?

6 Охарактеризуйте абонента (потребителя) энергии.

7 Кто такой субабонент?

8 Раскройте содержание обязанности абонента обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

9 Что такое режим потребления энергии? В чем заключается сущность частичного ограничения режима потребления? Что означает полное ограничение режима потребления?

10 Каким образом устанавливается цена в договоре энергоснабжения? Чем регламентируется порядок расчетов за энергию?

11 Раскройте содержание характеристики «качества» энергии по договору энергоснабжения?

12 Каким образом определяется количество энергии по договору энергоснабжения?

13 Почему договор энергоснабжения является публичным?

14 Укажите момент, с которого договор энергоснабжения считается заключенным.

15 Охарактеризуйте основания изменения и расторжения договора энергоснабжения.

16 В чем заключается ответственность сторон по договору энергоснабжения?

7 Продажа недвижимости

Договор купли-продажи недвижимого имущества характеризуется как консенсуальный, возмездный, двусторонний.

Согласно ст. 549 ГК РФ «по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество» [2].

Содержание и признаки понятия недвижимого имущества закреплены в ст. 130 ГК РФ, устанавливающей, что «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машиноместа), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке» [1].

Также правила о купле-продаже недвижимого имущества по общему правилу применяются к продаже предприятий, если иное не установлено ст. 559 – 566 ГК РФ.

Таким образом, перечень недвижимого имущества носит открытый характер и может дополняться отраслевым и специальным законодательством.

В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» недвижимое имущество на территории Российской Федерации подлежит обязательному учету в Государственном кадастре недвижимости, под которым понимается систематизированный свод сведений об учтенном в соответствии с законом недвижимом имуществе. Данные сведения подтверждают существование недвижимого имущества с характери-

стиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества) [22].

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии присваивает объектам недвижимости кадастровые номера в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ от 24 ноября 2015 г. № 877 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ» [40].

Существенными условиями договора купли-продажи недвижимого имущества являются:

1) индивидуально-определенное недвижимое имущество, подлежащее передаче по договору, не ограниченное в оборотоспособности.

Так, в соответствии со ст. 554 ГК РФ «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» [2].

Конкретизируя положения ст. 554 ГК РФ о предмете договора купли-продажи недвижимого имущества, Высший Арбитражный Суд Российской Федерации указал, что «для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества **достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости** (при его наличии). Если сторонами заключен договор купли-продажи **будущей недвижимой вещи**, то индивидуализация предмета договора может быть осуществлена **путем указания иных сведений**, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определен-

ные, в частности, в соответствии с проектной документацией). В случае если в тексте договора купли-продажи недвижимой вещи **недостаточно данных для индивидуализации** проданного объекта недвижимости, **однако они имеются**, например, в акте приема-передачи, составленном сторонами во исполнение заключенного ими договора, то такой договор не может быть признан незаключенным. В связи с изложенным отказ органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в государственной регистрации перехода права собственности на переданное имущество к покупателю со ссылкой на то, что договор купли-продажи не может считаться заключенным, не соответствует закону и может быть признан судом незаконным. **В случае возникновения** между сторонами договора купли-продажи будущей недвижимой вещи **спора по поводу того, какая именно недвижимая вещь подлежит передаче** покупателю во исполнение договора купли-продажи, суд на основании ст. 431 ГК РФ устанавливает действительную волю сторон, исходя из положений подписанного сторонами договора, иных доказательств по делу, а также принимая во внимание практику, сложившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон» [44];

2) цена, согласованная сторонами в договоре одним из двух способов: в определенной денежной сумме либо за единицу площади.

Согласно ст. 555 ГК РФ «договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются. Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее. В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества» [2].

Если в договоре купли-продажи недвижимого имущества не согласовано хотя бы одно из вышеуказанных обязательных условий, такой договор не считается заключенным.

Договор продажи недвижимости заключается **в письменной форме** путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора влечет его недействительность.

В соответствии со ст. 551 ГК РФ **«переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации»** [2].

По общему правилу стороны добросовестно относятся к исполнению своих обязанностей по договору купли-продажи, поэтому в добровольном порядке осуществляют государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество, приобретенное по договору купли-продажи, однако, в случае если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации, суд вправе по требованию другой стороны, либо по требованию судебного пристава-исполнителя, вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

До тех пор, пока сторонами не осуществлена процедура государственной регистрации, право собственности на недвижимость не считается перешедшим к покупателю недвижимости, это может повлечь убытки, вызванные задержкой регистрации. В связи с этим гражданское законодательство предусматривает возможность возмещения убытков, вызванных задержкой регистрации стороной, необоснованно уклоняющейся от государственной регистрации перехода права собственности ее контрагенту.

Государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество осуществляется в соответствии со ст. 131 ГК РФ, в порядке установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [30], согласно которому право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами.

В то же время государственная регистрация перехода права собственности возможна лишь в отношении недвижимого имущества,

существующего в натуре на момент заключения договора его купли-продажи. Так, не подлежит государственной регистрации договор купли-продажи будущего жилого помещения. Данное положение закреплено в правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, согласно которой «судам следует иметь в виду, что по смыслу п. 2 ст. 558 ГК РФ требование о государственной регистрации договора распространяется только на договор купли-продажи такого жилого помещения, которое в момент заключения договора принадлежит на праве собственности продавцу и это право зарегистрировано в ЕГРП. Если сторонами заключен договор купли-продажи будущего жилого помещения (п. 2 ст. 455 ГК РФ), то этот договор не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его подписания сторонами. Отказ органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение от продавца к покупателю по данному договору со ссылкой на то, что договор купли-продажи будущего жилого помещения не был зарегистрирован, не соответствует закону» [44].

Согласно общим положениям о купле-продаже, исполнение договора состоит в передаче имущества, что относится и к купле-продаже недвижимости.

Согласно ст. 556 ГК РФ «передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче» [2].

Таким образом, к числу документов, составляемых сторонами при осуществлении сделки купли-продажи недвижимого имущества, помимо договора купли-продажи, относится **передаточный акт**. А надлежащим исполнением обязанности продавца по передаче недвижимого имущества покупателю считается не только фактическая передача недвижимости, соответствующей условиям договора (например, ключей от дома), но и подписание сторонами передаточного акта при осуществлении фактической передачи.

Уклонение одной из сторон от подписания передаточного акта, считается отказом от исполнения обязанности (передать или принять имущество соответственно).

По общему правилу недвижимое имущество должно соответствовать его описанию, закрепленному в договоре купли-продажи, т. е. условиям договора, иное позволяет отказаться покупателю от исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества. Однако, даже в случае если покупатель недвижимости принимает имущество, не соответствующее условиям договора либо когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, это не освобождает продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Действующее законодательство также устанавливает последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества, в соответствии со ст. 475 ГК РФ, в отношении устранимых недостатков качества недвижимого имущества: соразмерное уменьшение покупной цены; безвозмездное устранение недостатков в разумный срок; возмещение расходов покупателя на устранение недостатков недвижимого имущества.

Например, покупатель приобрел дачный дом, через пару дней выяснилось, что у дома протекает крыша. Вследствие данного недостатка качества дома, не оговоренного при совершении сделки купли-продажи, покупатель может обратиться к продавцу с требованием об уменьшении покупной цены либо с требованием, чтобы продавец осуществил ремонт крыши, либо произвести ремонт крыши дома самостоятельно и за счет своих средств с последующим обращением к продавцу с требованием возместить расходы на ремонт крыши (стоимости строительных материалов, выполнения ремонтных работ плотником и т. д.).

В отношении неустранимых недостатков качества недвижимого имущества покупатель вправе в соответствии с ч. 2 ст. 475 ГК РФ отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы. Например, после покупки деревянного дачного дома, покупатель выяснил, что древесина съедена термитами, и дом находится в аварийном состоянии, не пригодном для его дальнейшего использования, либо дом выполнен из токсичных радиоактивных материалов.

В то же время ст. 557 ГК РФ прямо устанавливает запрет требования замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий

ющий договору, что представляется логичным, поскольку речь идет об объекте недвижимости.

В гражданском законодательстве отмечаются также особенности продажи некоторых видов недвижимого имущества, например, земельных участков, зданий, сооружений и т. д., находящихся на земельном участке, жилых помещений.

В отношении **договора купли-продажи жилого помещения** действуют повышенные требования к защите прав покупателя, обусловленные возможным существованием прав третьи лиц на недвижимое имущество. Так, существенным условием договора продажи жилого помещения, в соответствии со ст. 558 ГК РФ, является перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом, право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Под жилыми помещениями в соответствии со ст. 15 ЖК РФ «признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее – требования))» [4].

Жилищное законодательство Российской Федерации устанавливает следующие виды жилых помещений: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

Под **жилым домом** в соответствии со ст. 16 ЖК РФ «признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. **Квартирой** признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. **Комнатой** признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире» [4].

Переход права собственности на жилое помещение подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [30].

Рассмотрим продажу недвижимости *на примере купли-продажи квартиры*.

С целью подготовки к заключению сделки купли-продажи квартиры продавец должен собрать необходимый пакет документов, среди которых:

1) свидетельство о регистрации права собственности на жилое помещение;

2) документы, удостоверяющие личности всех собственников, продаваемого жилого помещения (например, паспорт, свидетельство о рождении, в отношении несовершеннолетнего собственника квартиры, не имеющего паспорта);

3) кадастровый паспорт или технический паспорт помещения (включая поэтажный план и экспликацию). До 2012 года Бюро технической инвентаризации выдавало технический паспорт, состоящий из плана помещения и данных по его инвентаризации. С 2012 года он был заменен техническим планом, в котором отображаются все характеристики квартиры;

4) выписка из домовой или поквартирной книги (форма № 9), где отражены сведения об отсутствии зарегистрированных граждан в квартире. Выписка из домовой книги выдается представителем управляющей компании либо уполномоченным представителем товарищества-собственников жилья, а равно иных установленных законом организаций и учреждений;

5) в случаях, если продавец-собственник жилья состоит в браке, также необходимо свидетельство о браке и нотариально заверенное согласие супруга на продажу квартиры, находящейся в совместной собственности супругов;

6) если собственником продаваемой квартиры является несовершеннолетний, также требуется разрешение органов опеки и попечительства.

Перед заключением договора купли-продажи жилого помещения стороны могут заключить предварительный договор купли-

продажи. В соответствии со ст. 429 ГК РФ «по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора» [1].

Предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости составляется в произвольной форме. В договоре указываются паспортные данные обеих сторон (или юридические реквизиты, если договор заключается с юридическим лицом), адреса сторон, описание и адрес продаваемой квартиры, срок обязательств, сумма аванса или задатка. В договоре ставится дата и подписи сторон.

Составление предварительного договора купли-продажи квартиры обусловлено длительностью процесса оформления сделки купли-продажи квартиры и служит гарантией того, что она состоится, как и обеспечение сделки с помощью аванса или залога.

Соглашение о задатке является приложением к предварительному договору. В соответствии с п. 4 ст. 380 ГК РФ «если иное не установлено законом, по соглашению сторон задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором» [1].

Судьба задатка, внесенного покупателем по предварительному договору купли-продажи квартиры зависит от дальнейшего заключения договора купли-продажи и исполнении обязательств сторон.

Так, если обязательство прекращено до начала его исполнения в силу невозможности его исполнения (например, гибель имущества) либо по соглашению сторон, то задаток возвращается продавцом покупателю (либо лицу, которое внесло задаток от имени покупателя).

Если за неисполнение договора ответствен по покупатель, то задаток остается у продавца, а если продавец, то он обязан уплатить покупателю двойную сумму задатка.

Таким образом, исходя из юридических последствий отказа от исполнения предварительного договора продажи жилого помещения, обеспеченного залогом, можно констатировать, что залог в большей степени обеспечивает интересы покупателя недвижимого имущества, чем альтернативный институт обеспечения сделки – аванс.

Аванс представляет собой денежную сумму, уплачиваемую одной стороной договора в пользу другой в счет причитающихся с нее платежей до момента осуществления последней исполнения своего обязательства. Аванс по своей правовой природе является предварительным платежом, который подлежит возврату в случае, если обязательство не будет исполнено по тем или иным причинам [48].

При расторжении договора, если размер встречных предоставлений сторон не является эквивалентным, аванс подлежит возврату, поскольку в ином случае на стороне участника договора, не возвратившего аванс, возникает неосновательное обогащение, на сумму которого также могут быть начислены проценты.

Аванс как возвратный платеж отличается от задатка и обеспечительного платежа тем, что эти способы обеспечения исполнения обязательств могут быть в полном размере удержаны получившей стороной в соответствии с условиями договора, например, в случае неисполнения обязательств другой стороной или ее отказа от договора (п. 1 ст. 381.1, п. 2 ст. 381 ГК РФ).

Аванс в указанных случаях подлежит возврату даже при наличии нарушений договора стороной, которая его внесла, если только в самом договоре не предусмотрено, что он удерживается в качестве неустойки (п. 1 ст. 330, ст. 421 ГК РФ).

Таким образом, аванс выгоден стороне, которая его вносит, поскольку она может рассчитывать на его возврат при отказе от исполнения обязательств по договору либо при его прекращении или расторжении в установленном порядке. Аванс также выгоден для той стороны договора, которая его получает, поскольку еще до начала исполнения своего встречного обязательства она уже получает оплату. При прекращении или расторжении договора для сторон нет риска

утраты аванса или возврата большей суммы, как это имеет место при задатке. Однако задаток более выгоден как способ обеспечения исполнения обязательства за счет своей штрафной функции [52].

После сбора и подготовки всех необходимых документов стороны заключают основной договор – договор купли-продажи квартиры.

По общему правилу договор составляется в письменной форме с соблюдением обязательных требований к его содержанию и условиям. Помимо персональных данных о продавце и покупателе в договоре купли-продажи квартиры также указываются цена квартиры, адрес и техническое описание квартиры, полностью совпадающее с данными кадастрового паспорта, способ и срок передачи денег продавцу, распределение расходов на оформление сделки, срок, в течение которого продавец должен освободить квартиру и передать ее покупателю, сроки и порядок подписания акта приема-передачи проданной квартиры.

После подписания договора купли-продажи квартиры, стороны осуществляют государственную регистрацию перехода права собственности на квартиру в территориальном подразделении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре). После получения документов из Росреестра происходят окончательные расчеты между сторонами, подтверждаемые расписками о получении денежных средств продавцом, а также фактическая передача квартиры новому собственнику и подписание акта приема-передачи имущества сторонами. Акт приема-передачи квартиры составляется в двух экземплярах, а при участии в сделке банка (например, при ипотеке) – в трех экземплярах. Акт приема-передачи квартиры содержит следующие обязательные реквизиты: дату и место составления; наименование сторон; номер договора, согласно которому составляется данный акт; подробное описание квартиры, включающее в себя точный адрес, этаж, квадратуру помещения, количество комнат; состояние квартиры – вид ремонта (капитальный, косметический), перечень удобств, которые имеются в квартире: электроэнергия, телефон, горячая вода, центральное отопление, водопровод и др., техническое состояние конструкций помещения: пол, окна, стены, перекрытия, двери, балкон, перечень дефектов, обнаруженных при техническом осмотре квартиры, паспортные данные продавца и

покупателя жилого помещения, подписи продавца и покупателя, оттиск печати строительной компании.

К акту приема-передачи квартиры прилагаются ключи и пакет документов. После подписания акта квартира переходит от продавца в полное владение к покупателю как и ответственность за сохранность квартиры и ее имущества.

Договор купли-продажи земельных участков. Особенностью данного договора состоит инкорпорация норм земельного законодательства в его правовую регламентацию. Согласно ст. 37 ЗК РФ **объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет** [3].

Важной частью договора купли-продажи земельного участка является информация о его обременениях и ограничениях в использовании, которую продавец обязан предоставить покупателю, а равно о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами. В случае предоставления продавцом ложной информации в вышеописанных случаях, у покупателя возникает альтернативное право требования одного из двух последствий, в соответствии с п. 3 ст. 37 ЗК РФ: требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

Также в земельном законодательстве перечисляются недействительные условия договора купли-продажи земельного участка, среди которых право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию; ограничение дальнейшего распоряжения земельным участком; ограничение ответственности продавца относительно требований третьих лиц.

Отдельными нормативно-правовыми актами могут устанавливаться особенности правового регулирования купли-продажи отдельных категорий земель, в зависимости от их целевого назначения. Так, например, ст. 8 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавлива-

ет особенности купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения [16].

Положения ст. 552 ГК РФ устанавливают **права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости**. Согласно нормам данной статьи одновременно с передачей права собственности на здания, сооружения или другой недвижимости по договору купли-продажи покупателю передается не только право собственности на приобретаемую недвижимость, но и права на земельный участок, занятый ею и необходимый для ее использования.

По общему правилу, если собственником земельного участка, необходимого для использования недвижимости, является продавец (**собственник недвижимости и земли один и тот же**), то вместе с правом собственности на продаваемую недвижимость к покупателю переходит и право собственности на земельный участок, занятый данной недвижимостью, а равно необходимый для ее использования.

Однако, в практике гражданского оборота собственник продаваемого недвижимого имущества и собственник земли, на которой данное имущество находится, не всегда совпадают (**собственник земли и недвижимости – разные лица**). В этой ситуации согласие собственника земли на продажу недвижимого имущества не требуется, за исключением случаев, когда это противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Вышеуказанные положения нашли свое закрепление в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», согласно которому «по смыслу ст. 552 ГК РФ, 35 ЗК РФ и ст. 25.5 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"» при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, к покупателю этой недвижимости с момента государственной регистрации перехода права соб-

ственности на нее переходит то право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемена лица в договоре аренды).

Переход такого права при отчуждении одного или нескольких объектов недвижимости из принадлежащего продавцу множества таких объектов означает возникновение множественности лиц в правоотношении, которым связан продавец таких объектов с собственником земельного участка.

В частности лица, приобретшие в собственность помещения во вновь возведенных нежилых зданиях, с момента государственной регистрации перехода права собственности на помещения приобретают право на земельный участок, которое принадлежало продавцу помещений в здании» [45].

Контрольные вопросы и задания

1 Перечислите существенные характеристики договора купли-продажи недвижимого имущества.

2 Укажите существенные условия договора купли-продажи недвижимого имущества и раскройте их содержание.

3 Раскройте категорию недвижимого имущества в гражданском праве. Каким образом производится дифференциация имущества на движимое и недвижимое?

4 Что такое кадастровый номер? Кем он присваивается и для чего используется?

5 Какими способами стороны могут определить цену недвижимого имущества в договоре его купли-продажи, чтобы данное условие считалось согласованным?

6 В какой форме заключается договор купли-продажи недвижимого имущества?

7 Каковы последствия несоблюдения требований закона к форме договора?

8 Что такое государственная регистрация права собственности? Кем она производится и в каких целях?

9 Укажите нормативно-правовой акт, регламентирующий порядок осуществления государственной регистрации недвижимости.

- 10 Что такое передаточный акт? Кем и когда он составляется?
- 11 Раскройте содержание обязательных реквизитов передаточного акта.
- 12 Перечислите основные виды жилых помещений.
- 13 В чем заключаются особенности договора купли-продажи жилого помещения?
- 14 С какой целью стороны могут заключать предварительный договор, применительно к сделке купли-продажи недвижимого имущества?
- 15 В чем разница залога и аванса как способов обеспечения исполнения обязательства по договору купли-продажи недвижимого имущества?
- 16 В чем особенность договоров купли-продажи земельных участков?

8 Продажа предприятия

Предприятие как объект гражданского права является дискуссионной категорией не только по своей юридической сущности и содержанию, но и в части эффективности законодательной регламентации в нормах Гражданского кодекса Российской Федерации.

Десять лет назад, рассматривая возможные перспективы повышения эффективности правовых норм Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства своим решением одобрил Концепцию развития гражданского законодательства Российской Федерации, в которой указывалось следующее: «практика показала, что статьи 132 ГК, в силу которой предприятие как имущественный комплекс следует рассматривать в качестве недвижимой вещи (недвижимости), фактически не была осуществлена. Входящие в состав предприятия здания, строения, сооружения регистрируются как отдельные объекты недвижимости, а регистрация предприятия в качестве недвижимости порождает трудноразрешимые вопросы, какое именно имущество входит в состав этой недвижимости. По этой причине предприятие практически выбыло из оборота недвижимости. В связи с этим необходимо исключить из статьи 132 ГК признание предприятия в целом недвижимой вещью. Необходимо проработать вопрос о включении в ГК нового особого объекта недвижимого имущества – технологического имущественного комплекса недвижимости» [50].

В настоящее время ст. 132 ГК РФ рассматривает предприятие как объект прав – имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

Таким образом, договор купли-продажи предприятия является разновидностью договора купли-продажи недвижимости с его характерными чертами, однако специфика предмета договора купли-продажи предприятия обуславливает и особенности его регулирования.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая материальные и нематериальные активы:

- 1) земельные участки;
- 2) здания, сооружения;
- 3) оборудование, инвентарь;
- 4) сырье, продукцию;
- 5) права требования, долги;
- 6) права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания).

Вышеизложенное характеризует предприятие как объект права следующим образом:

- 1) предприятие – это имущество, имеющее целевой характер использования, поскольку оно предназначено для ведения предпринимательской деятельности;
- 2) предприятие – обособленное имущество собственника, не связанное с другим его имуществом;
- 3) предприятие – единый имущественный комплекс, состоящий из совокупности имущества и неимущественных прав, и образующий одну сложную (совокупную) непотребляемую вещь;
- 4) предприятие – недвижимая вещь.

Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

Договор купли-продажи предприятия можно охарактеризовать как **консенсуальный, возмездный и взаимный договор**.

Сторонами договора купли-продажи предприятия по общему правилу являются участники предпринимательской деятельности – коммерческие организации и индивидуальные предприниматели.

В то же время в гражданских отношениях, связанных с приватизацией государственного или муниципального имущества, в качестве продавца выступают публично-правовые образования – Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования в лице государственных/муниципальных органов и их должностных лиц.

В соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» под приватизацией государственного и муниципального

имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации (федерального имущества), субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Покупателями государственного и муниципального имущества могут быть любые физические и юридические лица, за исключением:

- государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений;
- юридических лиц, в уставном капитале которых доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований превышает двадцать пять процентов;
- юридических лиц, местом регистрации которых является государство или территория, включенные в утверждаемый Министерством финансов Российской Федерации перечень государств и территорий, предоставляющих льготный налоговый режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций (офшорные зоны), и которые не осуществляют раскрытие и предоставление информации о своих выгодоприобретателях, бенефициарных владельцах и контролирующих лицах в порядке, установленном Правительством Российской Федерации [15].

Существенными условиями договора купли-продажи предприятия являются его предмет и стоимость.

Поскольку в соответствии со ст. 132 ГК РФ предприятие состоит из множества самостоятельных вещей, которые сами по себе могут быть объектами купли-продажи в гражданском праве, определение точного состава имущества, входящего в предприятие по договору его купли-продажи, является существенным условием договора.

Согласно ст. 561 ГК РФ состав и стоимость продаваемого предприятия определяются в договоре продажи предприятия на основе полной инвентаризации предприятия, проводимой в соответствии с установленными правилами такой инвентаризации.

Порядок проведения инвентаризации имущества и финансовых обязательств организации и оформления ее результатов устанавливаются приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13

июня 1995 г. № 49 «Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств» [36].

Подписанию договора купли-продажи предприятия предшествует составление и рассмотрение сторонами ряда документов :

- 1) акта инвентаризации;
- 2) бухгалтерского баланса;
- 3) заключения независимого аудитора о составе и стоимости предприятия;
- 4) перечня всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

В то же время, в случае передачи в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре продажи предприятия или передаточном акте, покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены.

Ограничение правоприменения не допускается, покупатель не может отказаться от исполнения обязательств продавца предприятия, даже если ему не было о них известно в момент совершения купли-продажи.

Так, в п. 4 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 ноября 1997 г. № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» приводится следующая ситуация из судебной практики: «Товарищество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к комитету по управлению имуществом о внесении изменений в договор купли-продажи. Истец просит включить в договор пункт о том, что покупатель становится правопреемником прав и обязательств приобретаемого предприятия в соответствии с условиями конкурса.

В обоснование исковых требований истец указал, что комитет по управлению имуществом объявил в условиях конкурса, опубликованных в печати, что продаваемое предприятие – магазин «Овощи» – имеет кредиторскую задолженность в размере 10 млн рублей. Однако после оформления договора купли-продажи выяснилось, что фактическая кредиторская задолженность предприятия составляет 40 млн рублей.

Отказывая в иске, суд правомерно сослался на следующие обстоятельства.

В соответствии с п. 1 ст. 559 ГК РФ по договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс (ст. 132 ГК РФ), за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам. В п. 2 ст. 132 ГК РФ указано, что в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, права требования, долги, а также права на обозначения и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Внесение в договор условия, которое ограничивало бы правопреемство покупателя по обязательствам приобретенного предприятия объемом кредиторской задолженности, указанным в печатном сообщении об условиях конкурса по продаже магазина, не основано на приведенных выше положениях Кодекса.

В то же время покупатель в силу п. 3 ст. 565 ГК РФ вправе требовать уменьшения покупной цены в случае передачи ему в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре продажи предприятия или передаточном акте, если продавец не докажет, что покупатель знал о таких долгах (обязательствах) во время заключения договора и передачи предприятия. Такие требования истцом не заявлялись и не были предметом судебного разбирательства» [51].

В соответствии с ч. 1 ст. 559 ГК РФ продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс (ст. 132 ГК РФ), за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

По общему правилу переход права на имущество предприятия сопровождается переходом к покупателю предприятия исключительных прав на средства индивидуализации – коммерческое обозначение, товарный знак, знак обслуживания, а также принадлежащие ему на основании лицензионных договоров права использования таких средств индивидуализации.

Согласно ст. 1538 ГК РФ юридические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность, а также индивидуальные пред-

приниматели могут использовать для индивидуализации принадлежащих им торговых, промышленных и других предприятий **коммерческие обозначения**, не являющиеся фирменными наименованиями и не подлежащие обязательному включению в учредительные документы и единый государственный реестр юридических лиц. Коммерческое обозначение может использоваться правообладателем для индивидуализации одного или нескольких предприятий. Для индивидуализации одного предприятия не могут одновременно использоваться два и более коммерческих обозначения [5]. Примером коммерческого обозначения является логотип предприятия.

В соответствии со ст. 1477 ГК РФ **товарный знак** – обозначение, служащее для индивидуализации товаров юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, исключительное право, удостоверяется свидетельством на товарный знак. В качестве товарных знаков могут быть зарегистрированы словесные, изобразительные, объемные и другие обозначения или их комбинации.

Знак обслуживания – обозначение, служащее для индивидуализации выполняемых юридическими лицами либо индивидуальными предпринимателями работ или оказываемых ими услуг.

В то же время товарный знак и знак обслуживания могут стать самостоятельным предметом отдельного договора и отчуждаться отдельно от предприятия как имущественного комплекса в соответствии со ст. 1488 ГК РФ.

В отличие от исключительных прав на средства индивидуализации, не подлежат передаче покупателю предприятия права продавца, полученные им на основании лицензии на занятие соответствующей деятельностью.

В соответствии со ст. 559 ГК РФ продавец и покупатель несут солидарную ответственность за неисполнение покупателем, не имеющим лицензии на определенный вид деятельности, обязательств перед кредиторами продавца.

Повышенная защита прав третьих лиц также является характерной особенностью договора продажи предприятия. Согласно ст. 562 ГК РФ кредиторы предприятия должны быть письменно уведомлены о его продаже одной из сторон договора продажи предприятия до его передачи покупателю. Если кредитор не был уведомлен о продаже

предприятия, то он может предъявить иск о прекращении или досрочном исполнении обязательств и возмещении продавцом причиненных этим убытков, либо признании договора продажи предприятия недействительным полностью или в соответствующей части, в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия продавцом покупателю.

Кроме того, кредитор должен в письменной форме сообщить о своем согласии на перевод долга одной из сторон договора купли-продажи предприятия, в противном случае кредитор вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о продаже предприятия потребовать либо прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения продавцом причиненных этим убытков, либо признания договора продажи предприятия недействительным полностью или в соответствующей части. Стороны договора купли-продажи предприятия после передачи предприятия покупателю несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на покупателя без согласия кредитора.

Как отмечалось ранее, одним из существенных условий договора продажи предприятия является его цена.

По общему правилу цена определяется **соглашением сторон** договора купли-продажи предприятия. Перечень документов, предшествующих заключению договора, в соответствии с ч. 2 ст. 561 ГК РФ, может использоваться сторонами для определения цены, однако она не обязательно детерминируется их содержанием, поскольку договор купли-продажи предприятия является возмездной, но не обязательно эквивалентной сделкой.

В отношении приватизируемых государственных или муниципальных предприятий действует другой способ определения цены. Так, в соответствии со ст. 12 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» устанавливается начальная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества, а в последующем производится продажа предприятия на аукционе, конкурсе, посредством публичного предложения и другими способами, установленными ст. 13 Федерального закона от 21 декабря 2001 г.

№ 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» [15].

Срок договора устанавливается по соглашению сторон и не установлен законодательно.

Форма договора продажи предприятия – письменная, путем составления одного документа, подписанного сторонами, с обязательным приложением к нему документов – акта инвентаризации, бухгалтерского баланса, заключения независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, перечня всех долгов.

Правовым последствием несоблюдения формы договора продажи предприятия является недействительность такого договора.

В обязанности сторон купли-продажи предприятия входят его передача (со стороны продавца) и принятие (со стороны покупателя).

При осуществлении передачи предприятия сторонами подписывается передаточный акт, 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.

В соответствии с действующим законодательством подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью продавца и осуществляется за его счет.

Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами и с этого момента на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества.

Право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента государственной регистрации этого права, как правило государственная регистрация происходит непосредственно после передачи предприятия покупателю. Если переход права собственности по договору обусловлен моментом оплаты сделки, покупатель вправе распоряжаться имуществом и правами для целей, для которых предприятие было приобретено.

Ответственность продавца за передачу предприятия с недостатками устанавливается на основании норм ст. 565 ГК РФ. Согласно

данным положениям, если продавец передал покупателю предприятие, состав которого не соответствует договору, в том числе в отношении качества переданного имущества, у покупателя возникают права, предусмотренные статьями 460–462, 466, 469, 475, 479 ГК РФ.

При выявлении недостатков предприятия, зафиксированных в передаточном акте, покупатель вправе требовать соответствующего уменьшения покупной цены предприятия. В свою очередь продавец в случае получения уведомления покупателя о недостатках имущества может без промедления заменить имущество ненадлежащего качества или предоставить покупателю недостающее имущество.

В действующем гражданском законодательстве предусмотрен судебный порядок расторжения и изменения договора продажи предприятия по требованию покупателя, если предприятие ввиду недостатков, за которые продавец отвечает, не пригодно для целей, названных в договоре продажи, и эти недостатки не устранены продавцом либо устранение таких недостатков невозможно.

Контрольные вопросы и задания

1 Дайте определение понятию «предприятие» как объекту гражданского права.

2 Что входит в состав предприятия как имущественного комплекса?

3 Перечислите правовые характеристики предприятия.

4 Охарактеризуйте юридическую природу договора купли-продажи предприятия.

5 Укажите субъектов гражданско-правовых отношений, которые могут являться сторонами договора продажи предприятия.

6 Какие условия договора купли-продажи предприятия являются существенными?

7 Составление и рассмотрение сторонами каких документов предшествует подписанию договора купли-продажи предприятия?

8 Какие исключительные права на средства индивидуализации по общему правилу переходят к покупателю по договору продажи предприятия?

9 Дайте определения понятиям «коммерческое обозначение», «товарный знак», «знак обслуживания» и охарактеризуйте их.

10 Раскройте содержание обязанностей продавца и покупателя предприятия в отношении третьих лиц (кредиторов).

11 Каким образом определяется цена в договоре купли-продажи предприятия?

12 Охарактеризуйте форму договора продажи предприятия и последствия ее несоблюдения.

13 Укажите момент перехода права собственности от продавца к покупателю по договору продажи предприятия.

14 Каковы последствия выявления недостатков предприятия для сторон сделки?

Заключение

Необходимо отметить, что рассмотренные в учебном пособии темы не исчерпывают всех возможных вопросов курса договорного права (так, в учебном пособии не были предметом рассмотрения иные виды договоров, входящие в курс особенной части гражданского права, например, мена, дарение, рента, аренда и т. д.). Авторами подробно рассматриваются общие положения договора купли-продажи и отдельные виды договоров купли-продажи.

В процессе прочтения учебного пособия, а равно после его завершения студентам рекомендуется ознакомиться с другой учебной и научной литературой по гражданско-правовой тематике, в том числе, той, на которую авторы ссылаются в списке литературы.

В целом необходимо заключить, что все темы, рассматриваемые в учебном пособии, связаны между собой и структурированы в соответствии положениями части второй Гражданского кодекса Российской Федерации.

Настоятельно рекомендуется прочитать текст учебного пособия дважды, поскольку содержание первой темы, включающей такие вопросы как понятие и предмет, субъекты, существенные условия договора, раскрываются для понимания в полном объеме лишь после прочтения всего текста учебного пособия.

Также рекомендуется при ознакомлении с материалом учебного пособия пользоваться нормативно-правовыми актами и материалами актуальной судебной практики высших судов Российской Федерации, обновляемые версии которых можно найти на электронных ресурсах «Гарант» и «КонсультантПлюс» в интернете – <http://www.garant.ru/> и <http://www.consultant.ru/>.

Рассмотренный в учебном пособии материал позволяет в краткой и доступной форме ознакомить читателя с договором купли-продажи и его отдельными видами, входящими в особенную часть учебного курса «Гражданское право» и подготовить студентов к изучению остальных его частей.

Таким образом, приобретенные при прочтении данного учебного пособия знания станут важной основой для последующего изучения отдельных вопросов гражданского права.

Библиографический список

1 Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : ГК : текст с изменениями и дополнениями на 18 июля 2019 г. : [принят Государственной думой 21 октября 1994 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/10164072/> (дата обращения: 01.09.2019).

2 Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ : ГК : текст с изменениями и дополнениями на 3 июля 2019 г. : [принят Государственной думой 22 декабря 1995 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/10164072/> (дата обращения: 01.09.2019).

3 Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ : ЗК : текст с изменениями и дополнениями на 2 августа 2019 г. : [принят Государственной думой 28 сентября 2001 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/12124624/> (дата обращения: 01.09.2019).

4 Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ : ЖК : текст с изменениями и дополнениями на 26 июля 2019 г. : [принят Государственной думой 22 декабря 2004 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/12138291/> (дата обращения: 01.09.2019).

5 Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ : ГК : текст с изменениями и дополнениями на 18 июля 2019 г. : [принят Государственной думой 24 ноября 2006 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/10164072/> (дата обращения: 01.09.2019).

6 Российская Федерация. Законы. О защите прав потребителей : Закон от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 : текст с изменениями и дополнениями на 18 июля 2019 г. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/10106035/> (дата обращения: 01.09.2019).

7 Российская Федерация. О закупках и поставках сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия для государственных нужд : Федеральный закон от 2 декабря 1994 г. № 53-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 19 июля 2011 г. : [принят Государ-

ственной думой 26 октября 1994 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=74E29424C2EB643C1B4573365B221309&mode=multiref&div=LAW&opt=1&SORTTYPE=0&BASENODE=1&ts=798815706414597994&base=LAW&n=117296&rnd=CA348608119C50FF2AB055E64BD0DE38#2haaoc34u52> (дата обращения: 01.09.2019).

8 Российская Федерация. О поставках продукции для федеральных государственных нужд : Федеральный закон от 13 декабря 1994 г. № 60-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 13 июля 2015 г. : [принят Государственной думой 10 ноября 1994 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=74E29424C2EB643C1B4573365B221309&mode=multiref&div=LAW&opt=1&SORTTYPE=0&BASENODE=1&ts=798815706414597994&base=LAW&n=182913&rnd=CA348608119C50FF2AB055E64BD0DE38#2i1zpbswf90> (дата обращения: 01.09.2019).

9 Российская Федерация. О государственном материальном резерве : Федеральный закон от 29 декабря 1994 г. № 79-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 5 апреля 2016 г. : [принят Государственной думой 23 ноября 1994 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=74E29424C2EB643C1B4573365B221309&mode=multiref&div=LAW&opt=1&SORTTYPE=0&BASENODE=1&ts=798815706414597994&base=LAW&n=196358&dst=33&rnd=CA348608119C50FF2AB055E64BD0DE38#256m1cvuj90> (дата обращения: 01.09.2019).

10 Российская Федерация. Законы. О сельскохозяйственной кооперации : Федеральный закон от 8 декабря 1995 г. № 193-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 2 августа 2019 г. : [принят Государственной думой 15 ноября 1995 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/10105638/> (дата обращения: 01.09.2019).

11 Российская Федерация. Законы. О наркотических средствах и психотропных веществах : Федеральный закон от 8 января 1998 г. № 3-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 26 июля 2019 г. : [принят Государственной думой 10 декабря 1997 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/12107402/> (дата обращения: 01.09.2019).

12 Российская Федерация. Законы. О газоснабжении в Российской Федерации : Федеральный закон от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 26 июля 2019 г. : [принят Государственной думой 12 марта 1999 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/180285/> (дата обращения: 01.09.2019).

13 Российская Федерация. Законы. О качестве и безопасности пищевых продуктов : Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 29-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 1 декабря 1999 г. : [принят Государственной думой 24 июня 1997 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/12117866/> (дата обращения: 01.09.2019).

14 Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей : Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 27 декабря 2018 г. : [принят Государственной думой 13 июля 2001 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/12123875/> (дата обращения: 01.09.2019).

15 Российская Федерация. Законы. О приватизации государственного и муниципального имущества : Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 2 августа 2019 г. : [принят Государственной думой 30 ноября 2001 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=330808&fld=134&dst=100009,0&rnd=0.27735544152683067#012138897708970653> (дата обращения: 01.09.2019).

16 Российская Федерация. Законы. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 6 июня 2019 г. : [принят Государственной думой 26 июня 2002 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/12127542/> (дата обращения: 01.09.2019).

17 Российская Федерация. Законы. О техническом регулировании : Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 28 ноября 2018 г. : [принят Государственной думой 15 декабря 2002 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/12129354/> (дата обращения: 01.09.2019).

18 Российская Федерация. Законы. Об электроэнергетике : Федеральный закон от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 2 августа 2019 г. : [принят Государственной думой 21 февраля 2003 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/185656/> (дата обращения: 01.09.2019).

19 Российская Федерация. Законы. О крестьянском (фермерском) хозяйстве : Федеральный закон от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 23 июня 2014 г. : [принят Государственной думой 23 мая 2003 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/12131264/> (дата обращения: 01.09.2019).

20 Российская Федерация. Законы. О личном подсобном хозяйстве : Федеральный закон от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 3 августа 2018 г. : [принят Государственной думой 21 июня 2003 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/12131702/> (дата обращения: 01.09.2019).

21 Российская Федерация. Законы. О развитии сельского хозяйства : Федеральный закон от 29 декабря 2006 г. № 264-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 25 декабря 2018 г. : [принят Государственной думой 22 декабря 2006 года]. – Текст : электронный. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64930/ (дата обращения: 01.09.2019).

22 Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости : Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 1 мая 2016 г. : [принят Государственной думой 4 июля 2007 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/57407602/> (дата обращения: 01.09.2019).

23 Российская Федерация. Законы. Технический регламент на табачную продукцию : Федеральный закон от 22 декабря 2008 г. № 268-ФЗ : [принят Государственной думой 3 декабря 2008 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/12164162/> (дата обращения: 01.09.2019).

24 Российская Федерация. Законы. Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 26 июля 2019 г. : [принят Государственной думой 11

ноября 2009 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/12171109/> (дата обращения: 01.09.2019).

25 Российская Федерация. Законы. О теплоснабжении : Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 29 июля 2018 г. : [принят Государственной думой 9 июля 2010 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/12177489/> (дата обращения: 01.09.2019).

26 Российская Федерация. Законы. О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц : Федеральный закон от 18 июля 2011 г. N 223-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 2 августа 2019 г. : [принят Государственной думой 8 июля 2011 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://ivo.garant.ru/#/document/12188083/paragraph/261:0> (дата обращения: 01.09.2019).

27 Российская Федерация. Законы. О водоснабжении и водоотведении : Федеральный закон от 7 декабря 2011 г. № 416-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 25 декабря 2018 г. : [принят Государственной думой 23 ноября 2011 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/70103066/> (дата обращения: 01.09.2019).

28 Российская Федерация. Законы. О государственном оборонном заказе : Федеральный закон от 29 декабря 2012 г. № 275-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 27 декабря 2018 г. : [принят Государственной думой 19 декабря 2012 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=74E29424C2EB643C1B4573365B221309&mode=multiref&div=LAW&opt=1&SORTTYPE=0&BASENODE=1&ts=798815706414597994&base=LAW&n=322879&rnd=CA348608119C50FF2AB055E64BD0DE38#2p4h11bbba0> (дата обращения: 01.09.2019).

29 Российская Федерация. Законы. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд : Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 27 июня 2019 г. : [принят Государственной думой 22 марта 2013 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=74E29424C2EB643C1B4573365B221309&mode=multiref&div=LAW&opt=1&SORTTYPE=0&BASENODE=1&ts=798815706414>

597994&base=LAW&n=324349&rnd=CA348608119C50FF2AB055E64BD0DE38#2fv6egywo3 (дата обращения: 01.09.2019).

30 Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 2 августа 2019 г. : [принят Государственной думой 3 июля 2015 года]. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/71129192/> (дата обращения: 01.09.2019).

31 Российская Федерация. Постановления. Об утверждении Правил продажи отдельных видов товаров, перечня товаров длительного пользования, на которые не распространяется требование покупателя о безвозмездном предоставлении ему на период ремонта или замены аналогичного товара, и перечня непродовольственных товаров надлежащего качества, не подлежащих возврату или обмену на аналогичный товар других размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектации : Постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 1998 г. № 55. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/12108380/> (дата обращения: 11.09.2019).

32 Российская Федерация. Постановления. Об утверждении Правил оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике : Постановление Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2004 г. № 854. – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=F5E73A55DE508333BF9BC7FC09355AFB&mode=multiref&div=LAW&opt=1&SORTTYPE=0&BASENODE=1&ts=2777615704589019282&base=LAW&n=313118&rnd=3FD94953A9EFE9B1FD51BD026A1A7EF0#d535jvzjv2g> (дата обращения: 11.09.2019).

33 Российская Федерация. Постановления. Об отнесении видов продукции к сельскохозяйственной продукции и к продукции первичной переработки, произведенной из сельскохозяйственного сырья собственного производства : Постановление Правительства Российской Федерации от 25 июля 2006 г. № 458 : в ред. от 23 мая 2019 г. – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=325391&fld=134&dst=100238,0&rnd=0.5871534207496212#0541200790686083> (дата обращения: 11.09.2019).

34 Российская Федерация. Постановления. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов : Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354. – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=C78AE6AE5A20247DD370E0AC93415939&mode=multiref&div=LAW&opt=1&SORTTYPE=0&BASENODE=1&ts=5821157045890129233&base=LAW&n=329691&dst=100360&rnd=3FD94953A9EFE9B1FD51BD026A1A7EF0#1k2adaw9j98> (дата обращения: 11.09.2019).

35 Российская Федерация. Постановления. О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии (вместе с «Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии», «Правилами полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии») : Постановление Правительства Российской Федерации от 4 мая 2012 г. № 442 : в ред. от 22 июня 2019 г. – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=327678&fld=134&dst=101332,0&rnd=0.7576669133484191#05000769215979843> (дата обращения: 11.09.2019).

36 Российская Федерация. Приказы. Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств : Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 13 июня 1995 г. № 49 : в ред. от 8 ноября 2010 г. – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=3FD94953A9EFE9B1FD51BD026A1A7EF0&req=doc&base=LAW&n=107970&dst=100010&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100475&REFDOC=320455&REFBASE=LAW&stat=refcode%3D16610%3Bdstident%3D100010%3Bindex%3D1288#2lryw6bu46o> (дата обращения: 11.09.2019).

37 Российская Федерация. Приказы. Об утверждении Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей : Приказ Министерства энергетики Российской Федерации от 13 января 2003 г. № 6 : в ред. от 13 сентября 2018 г. – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=F5E73A55DE508333BF9BC7FC09355AFB&mode=multiref&div=LAW&opt=1&S>

ORTTYPE=0&BASENODE=1&ts=2777615704589019282&base=LAW
&n=312161&rnd=3FD94953A9EFE9B1FD51BD026A1A7EF0#43dtn8s
xqg (дата обращения: 11.09.2019).

38 ГОСТ Р 51303-2013. Торговля. Термины и определения : национальный стандарт Российской Федерации утвержден и введен Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28 августа 2013 г. № 582-ст : в ред. от 29 марта 2016 г. – Текст : электронный. – URL : <http://base.garant.ru/70795476/> (дата обращения: 11.09.2019).

39 ГОСТ 17527-2014 (ISO 21067:2007). Упаковка. Термины и определения (ISO 21067:2007, MOD) =Package.Terms and definitions : межгосударственный стандарт утвержден и введен в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 5 сентября 2014 г. № 1004-ст. – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=978285844E87DA91DCA8F7389E47723F&req=doc&base=LAW&n=201027&stat=refcode%3D16876%3Bindex%3D0#1u1a0h4ggo> (дата обращения: 28.09.2019).

40 Российская Федерация. Приказы. Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ : Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 24 ноября 2015 г. № 877 : в ред. от 16 ноября 2018 г. – Текст : электронный. – URL : http://base.garant.ru/71307884/f7ee959fd36b5699076b35abf4f52c5c/#block_2000 (дата обращения: 11.09.2019).

41 О некоторых вопросах, связанных с применением Положений Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре поставки. – Текст : электронный // Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 18 от 22 октября 1997 г. – URL : <http://base.garant.ru/12109120/> (дата обращения: 12.08.2019).

42 Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 декабря 1998 г. по делу № 5848/98. – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=D94DD6A6C4935F3E7D0A70142B3F1079&req=doc&base=ARV&n=267939&dst=100032&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100003>

&REFDOC=1817&REFBASE=PPVS&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100032%3Bindex%3D6#2o2jlu9fnf6 (дата обращения: 13.09.2019).

43 Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2002 г. № 10575/01 по делу № А76-5254/2001-7-276. – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=D94DD6A6C4935F3E7D0A70142B3F1079&req=doc&base=ARB&n=15870&dst=100014&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100003&REFDOC=1816&REFBASE=PPVS&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100014%3Bindex%3D6#1t40uj7g00i> (дата обращения: 13.09.2019).

44 О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем. – Текст : электронный // Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 54 от 11 июля 2011 г. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=0F1048D0DA5FBCF55200831D3548BE66&req=doc&base=LAW&n=117610&dst=100009&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100448&REFDOC=320455&REFBASE=LAW&stat=refcode%3D16610%3Bdstident%3D100009%3Bindex%3D1223#236k3zhulww> (дата обращения: 12.08.2019).

45 Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды. – Текст : электронный // Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 73 от 17 ноября 2011 г. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=EEE5A65325DE84A38BBE73680EF8FFD0&mode=backrefs&SORTTYPE=0&BASENODE=1-1&ts=3773157027723226225&base=LAW&n=157919&rnd=1CE6805D128B19D38D0965E10A615A98#20sx8djn28z> (дата обращения: 12.08.2019).

46 Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. № 12632/11 по делу № А12-19573/2010. – Текст : электронный. – URL : <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12014401/> (дата обращения: 13.09.2019).

47 О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. – Текст :

электронный // Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 25 от 23 июня 2015 г. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=181602&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.6102964891037217#06743243414622533> (дата обращения: 12.08.2019).

48 Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 31 января 2018 г. по делу № А56-28355/2017. – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ASZ&n=200117#05953012438876395> (дата обращения: 13.09.2019).

49 Решение Ивановского Управления Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 26 октября 2018 г. по делу № 02-10/2018-002. – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=35952FA1744A5BA1F0760BBE0E952770&mode=backrefs&SORTTYPE=0&BASENODE=32874-1&ts=16181157046966313241&base=RGSS&n=44238&rnd=3FD94953A9EFE9B1FD51BD026A1A7EF0#1cas70gsrvw> (дата обращения: 13.09.2019).

50 Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. Одобрена решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г. – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=000BFBE38A9D816D2FB9511E8CFFA0B3&mode=backrefs&SORTTYPE=0&BASENODE=1-1&ts=1213515704751537451&base=LAW&n=95075&rnd=3FD94953A9EFE9B1FD51BD026A1A7EF0#10ixm68owff> (дата обращения: 08.10.2019).

51 Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 ноября 1997 г. № 21 – Текст : электронный. – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=645A939604E7D415C17A3D11EF1EC4FE&mode=backrefs&SORTTYPE=0&BASENODE=1-1&ts=2052115704764486801&base=LAW&n=16912&rnd=3FD94953A9EFE9B1FD51BD026A1A7EF0#cyonz732rts> (дата обращения: 27.09.2019).

52 Бычков, А. И. Чем аванс отличается от предоплаты и от способов обеспечения исполнения обязательств по договору? – Текст : электронный // «Консультант Плюс». – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=QUEST&n=178612#02556973579345241> (дата обращения: 27.09.2019).

53 Путеводитель по договорной работе. Поставка. Риски поставщика при заключении договора. – Текст : электронный // АО «Консультант Плюс». – URL : <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PDR;n=4;dst=100019#05930346263906203> (дата обращения: 27.09.2019).

54 Свирков, С. А. Правовая квалификация энергии как объекта гражданских прав / С. А. Свирков. – Текст : непосредственный // *Lex russica* (научные труды МГЮА). – 2012. – № 3. – С. 477–491.

55 Шмелева, М. В. Понятие и правовая природа государственного контракта / М. В. Шмелева. – Текст : непосредственный // *Вестник Саратовской государственной юридической академии*. – 2015. – № 2 (103). – С. 248–253.

Учебное издание

Майборода Татьяна Юрьевна

Алексеева Елена Александровна

Храмцова Наталья Геннадьевна

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ И ЕГО ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ

(часть вторая)

Учебное пособие

В авторской редакции

Подписано в печать 16.01.20	Формат 60×84 1/16	Бумага 80 г/м ²
Печать цифровая	Усл. печ. л. 5,88	Уч.-изд. л. 5,88
Заказ № 01	Тираж 100	

Библиотечно-издательский центр КГУ.
640020, г. Курган, ул. Советская, 63, стр.4.
Курганский государственный университет.