

Договоры на отчуждение имущества (ч.1).

1. Общие положения о купле-продаже.

По договору купли-продажи продавец обязуется передать вещь (товар) в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (ст. 454 ГК).

Договор купли-продажи — это договор о передаче имущества в собственность; двусторонне обязывающий; консенсуальный; возмездный.

Значение договора купли-продажи таково: договор купли-продажи — один из основных и традиционных институтов гражданского права, который имеет давнюю историю становления и развития. Договор купли-продажи является правовой формой общественных экономических отношений, в рамках которых осуществляется оборот и присвоение материальных благ. Договор купли-продажи представляет собой универсальную конструкцию, опосредующую передачу товара и денежных средств за него. Основной целью заключения договора купли-продажи является переход права собственности на товар от продавца к покупателю.

Правовое регулирование отношений, возникающих из договора купли-продажи. Виды договора купли-продажи. Общественные отношения, возникающие из договора купли-продажи, регулируются нормами гл. 30 ГК. Некоторые группы отношений, возникающих при купле-продаже, отличаются характерными особенностями, которые позволяют выделить отдельные виды договора купли-продажи. К отдельным видам договора купли-продажи относятся: розничная купля-продажа, поставка товаров, поставка товаров для государственных и муниципальных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия. В связи с этим гл. 30 ГК содержит общие правила о договоре купли-продажи, объединенные в § 1, и специальные правила об отдельных видах договора купли-продажи, сгруппированные в отдельных параграфах. Общие положения о купле-продаже применяются, если иное не предусмотрено правилами ГК об отдельных видах договоров (п. 5 ст. 454 ГК). Учет специфических признаков разных видов

общественных отношений, возникающих из договора купли-продажи, позволяет установить особенности правового регулирования как в отдельных параграфах гл. 30 ГК, так и в специальных законах.

Сторонами договора купли-продажи могут быть любые субъекты гражданского права, обладающие необходимым объемом сделкоспособности, поскольку в общих положениях о купле-продаже законодатель специальных требований к сторонам договора купли-продажи не устанавливает.

К форме договора купли-продажи применяются общие правила о форме сделок (ст. 158—163, 165 ГК).

Существенными условиями договора купли-продажи являются условия о наименовании и количестве товара (п. 3 ст. 455 ГК). Предметом договора купли-продажи являются предметы материального мира (вещи, товары). При отчуждении товаров должны соблюдаться правила об их оборотоспособности (ст. 129 ГК). Возможно заключение договора продажи ценных бумаг, валютных ценностей, доли в уставном капитале хозяйственного общества, доли в праве общей долевой собственности, имущественных прав и т.д. Правовое регулирование отношений по возмездному отчуждению иных объектов гражданского права (помимо вещей) осуществляется специальными нормами и, при необходимости, общими положениями о купле-продаже. Так, например, для правового регулирования отчуждения имущественных прав Гражданский кодекс включает специальные нормы, содержащиеся в § 1 гл. 24 ГК (ст. 382—390). Поэтому положения, предусмотренные для купли-продажи вещей (товаров), применяются к продаже имущественных прав, если иное не вытекает из содержания или характера этих прав (п. 4 ст. 454 ГК).

Обязанности продавца по договору купли-продажи.

1. Продавец обязан передать товар в срок (ст. 454, ст. 456 ГК). Срок исполнения продавцом обязанности передать товар может быть указан в договоре купли-продажи (п. 1 ст. 457 ГК) либо его можно определить из договора, в том числе если из договора ясно вытекает, что при нарушении срока его исполнения покупатель утрачивает интерес к договору (п. 2 ст. 457 ГК).

Общие правила о моменте возникновения права собственности у покупателя (ст. 223 ГК), о моменте передачи вещи (ст. 224 ГК) применяются, но имеются следующие особенности. Большое значение имеют момент передачи товара или момент, когда продавец считается исполнившим обязанность по передаче (ст. 458 ГК). В эти моменты риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит на покупателя (ст. 459 ГК). По общему правилу момент, в который обязанность продавца передать товар считается исполненной, зависит от того, обязан ли он доставлять товар. Если обязанность по доставке договором предусмотрена, то продавец считается исполнившим обязанность в момент вручения товара покупателю или указанному им лицу. Если обязанность по доставке договором не предусмотрена, то продавец считается исполнившим обязанность в момент предоставления товара в распоряжение покупателя в месте нахождения товара. Товар считается предоставленным в распоряжение покупателя при соблюдении следующих условий: 1) товар готов к передаче к сроку, предусмотренному договором; 2) товар находится в обусловленном месте; 3) покупатель осведомлен о готовности товара к передаче; 4) товар идентифицирован. Следует отметить, что переход риска случайной гибели или случайного повреждения товара не связан с переходом права собственности на товар. Так, риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит на покупателя не в момент перехода права собственности, а в момент, когда в соответствии с законом или договором продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара покупателю по общему правилу. Предоставление товара в распоряжение покупателя не является способом передачи. По этой причине при предоставлении товара в распоряжение покупателя и неполучении товара покупателем право собственности к покупателю не переходит. Для перехода права собственности необходима передача товара (ст. 223 ГК). Однако в договоре может быть предусмотрено, что право собственности переходит в момент предоставления товара в распоряжение покупателя. Ответственность продавца за неисполнение обязанности по передаче товара заключается в появлении у него обязанности вернуть полученные денежные

средства, если товаром являются родовые вещи (п. 1 ст. 463 ГК), либо в обязанности передать товар, если товаром являются индивидуально-определенные вещи (п. 2 ст. 463 ГК, с учетом правил ст. 398 ГК).

2. Продавец обязан передать товар свободным от прав и притязаний третьих лиц (ст. 460 ГК). Соответственно, продавец обязан предупредить покупателя об имеющихся обременениях. Ответственность продавца за передачу товара, обремененного правами третьих лиц, заключается в появлении у него обязанности по выбору покупателя: 1) уменьшить цену товара; 2) вернуть товар и переданные денежные средства после расторжения договора покупателем. Эти правила не действуют, если покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на товар.

3. Продавец обязан передать товар в согласованном количестве и ассортименте (ст. 465, 467 ГК). Количество товара выражается в единицах измерения (штуках, граммах, литрах и т.д.). Количественной характеристикой товара является ассортимент — это определенное соотношение товара по видам, моделям, размерам, цветам или иным признакам (ст. 467 ГК). Ответственность продавца за нарушение условия о количестве товара предусмотрена ст. 466 ГК. Так, по общему правилу, если продавец передал меньшее количество товара, чем определено договором, он обязан по выбору покупателя: 1) передать недостающее количество товара; 2) принять назад переданный покупателю товар с нарушениями о количестве; 3) вернуть уплаченную денежную сумму, если товар оплачен. Если же продавец передал большее количество товара («с излишками»), у него появляется обязанность в разумный срок после получения сообщения покупателя распорядиться излишками товара. Ответственность продавца за нарушение условия об ассортименте товаров установлена ст. 468 ГК и зависит от характера нарушения.

4. Продавец обязан передать товар надлежащего качества (ст. 469 ГК). Качество товара по договору купли-продажи — это соответствие товара определенным требованиям (ст. 469 ГК). Во-первых, требования к качеству могут быть установлены договором. Однако зачастую в договор купли-продажи

стороны не включают никаких условий или требований к качеству товара. Поэтому, во-вторых, товар должен соответствовать требованиям, которые обычно предъявляются к подобным товарам. В этом случае товар должен быть пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется. В-третьих, иное правило действует, если покупатель при заключении договора известил продавца о необходимых ему требованиях к качеству товара, о конкретных целях приобретения товара. В этом случае продавец обязан передать покупателю товар качества, соответствующего заявленным требованиям. В-четвертых, при продаже товара по образцу и (или) по описанию продавец обязан передать покупателю товар, который соответствует образцу и (или) описанию. В-пятых, для продавцов, осуществляющих предпринимательскую деятельность, также устанавливаются особые требования к качеству товаров. Они обязаны передать покупателю товар, соответствующий обязательным требованиям, если они установлены законом или в установленном им порядке. По общему правилу товар должен соответствовать указанным требованиям в момент передачи покупателю и в пределах разумного срока. В случае, когда договором предусмотрено предоставление продавцом гарантии качества, товар должен соответствовать рассмотренным требованиям в течение гарантийного срока — определенного времени, установленного договором (ст. 470 ГК).

Обязанность по проверке качества товара может быть предусмотрена правовыми актами, обязательными требованиями, договором купли-продажи (п. 1 ст. 474 ГК). Если в них не установлен порядок проверки, то проверка производится в соответствии с обычно применяемыми условиями проверки товара. Если предусмотрена обязанность продавца проверить качество товара, передаваемого покупателю (испытание, анализ, осмотр и т.п.), продавец должен предоставить покупателю доказательства осуществления проверки качества товара. Обо всех выявленных недостатках продавец обязан сообщить покупателю (ст. 475 ГК). Если же продавец этого не сделал, он несет ответственность за передачу товара ненадлежащего качества. Так, по выбору покупателя продавец обязан: 1) уценить товар; 2) произвести ремонт в разумный срок; 3)

возместить расходы покупателя на ремонт (п. 1 ст. 475 ГК). Эти последствия наступают, если недостатки товара «обычные». Если недостатки товара «существенные», то продавец обязан: 1) вернуть денежные средства; 2) заменить товар на качественный. Продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента (п. 1 ст. 476 ГК). Продавец не отвечает за недостатки товара, если докажет, что они возникли после передачи покупателю, например вследствие нарушения покупателем правил пользования товаром или его хранения, либо действий третьих лиц, либо непреодолимой силы (п. 2 ст. 476 ГК).

5. Продавец обязан передать товар комплектным и в комплекте (ст. 478, 479 ГК). Комплект товаров — это определенный набор товаров. Комплектность товаров — это набор составляющих частей одного товара. Комплект и комплектность товара согласовываются в договоре. Если договором не определена комплектность товара, продавец обязан передать покупателю товар, комплектность которого определяется обычно предъявляемыми требованиями. Обязательство продавца считается исполненным с момента передачи всех товаров, включенных в комплект. Статьей 480 ГК установлены общие правила об ответственности продавца при нарушении обязанности о передаче товара в комплектности и в комплекте. Продавец обязан по выбору покупателя: уценить или доукомплектовать товар в разумный срок. Если же покупатель потребовал доукомплектования товара, а продавец в разумный срок не выполнил это требование, у продавца появляется обязанность заменить на комплектный товар или вернуть денежную сумму.

6. Продавец обязан передать товар упакованным и (или) в надлежащей таре (ст. 481 ГК). Назначением тары и упаковки является обеспечение сохранности товаров при хранении и транспортировке. Товар должен быть затарен и (или) упакован обычным для такого товара способом; если же такой способ отсутствует — то способом, обеспечивающим сохранность товаров такого рода при обычных условиях хранения и транспортирования. Эти правила

действуют, если договором купли-продажи не определены специальные требования к таре и упаковке. Продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязан передать покупателю товар в таре и (или) упаковке, соответствующих обязательным требованиям (если они предусмотрены в установленном законом порядке). Ответственность за неисполнение обязанности по упаковке и (или) затариванию товара установлена ст. 482 ГК. Если товар передается без тары, продавец обязан затарить и (или) упаковать товар. Если товар передается в ненадлежащей таре и (или) упаковке, продавец обязан их заменить. Либо вместо этого продавец будет обязан удовлетворить требования покупателя, предусмотренные статьей 475 ГК.

Права продавца по договору купли-продажи.

1. Продавец вправе требовать принятия товара покупателем (п. 3 ст. 484 ГК). В силу того, что основной обязанностью продавца является обязанность передать товар, продавец наделяется и активным правомочием требовать принятия товара покупателем.

2. Продавец вправе требовать оплаты товара покупателем (ст. 486— 489 ГК). В некоторых случаях при неоплате товара покупателем продавец вместо требования об оплате вправе предъявить требование о возврате товара, например, при продаже товара в кредит, в рассрочку (п. 3 ст. 488, п. 2 ст. 489 ГК).

3. Продавец вправе приостановить дальнейшую передачу товара покупателю (п. 5 ст. 486 ГК). В случаях, когда продавец по договору обязан передать одновременно не только неоплаченные, но и другие товары, он вправе приостановить передачу этих товаров, если покупатель не исполняет обязанность по оплате. Приостановление является правомерным до полной оплаты всех ранее переданных товаров.

4. Продавец вправе самостоятельно определить ассортимент передаваемых товаров или отказаться от исполнения договора (п. 2 ст. 467 ГК). Данное право появляется у продавца, если в договоре купли-продажи ассортимент не определен и не установлен порядок его определения, но из существа обязательства следует, что товары должны быть переданы в ассортименте.

Продавец может определить ассортимент исходя из известных ему на момент заключения договора потребностей покупателя.

Обязанности покупателя по договору купли-продажи.

1. Покупатель обязан принять товар (ст. 484 ГК). Исключение из этого правила возможно, когда покупатель в определенной ситуации вправе не принимать товар (может правомерно потребовать замены товара или отказаться от исполнения договора при передаче ему некачественного товара при его существенных недостатках и т.д.). По общему правилу для обеспечения приемки товара покупатель обязан совершить действия, которые необходимы с его стороны (п. 2 ст. 484 ГК). Ответственность покупателя за неисполнение обязанности по принятию товара проявляется в предоставлении продавцу права потребовать от покупателя принять товар или отказаться от исполнения договора и требовать возмещения убытков. Например, это могут быть расходы на транспортировку, погрузку-разгрузку, хранение товара и т.д.

2. Покупатель обязан оплатить товар (ст. 486 ГК). Если цена договором купли-продажи не предусмотрена и не может быть определена исходя из его условий, покупатель должен оплатить товар по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары (п. 3 ст. 424 ГК). Покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара (п. 1 ст. 486 ГК). Термин «непосредственно» толкуется по-разному, зачастую как «в кратчайший технически возможный срок». Срок оплаты товара может быть предусмотрен правовыми актами и вытекать из существа обязательства. Ответственность покупателя за невыполнение обязанности по оплате переданного товара заключается в уплате процентов в соответствии со ст. 395 ГК.

По общему правилу оплата должна быть полной. Однако договором купли-продажи может быть предусмотрена предварительная оплата (ст. 487 ГК), оплата в кредит (ст. 488 ГК), рассрочка платежа (ст. 489 ГК). Предварительная оплата — это оплата товара полностью или частично до передачи его продавцом. В этом случае покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный

договором (либо по правилам ст. 314 ГК). В случае неисполнения покупателем обязанности предварительно оплатить товар применяются правила, предусмотренные ст. 328 ГК о приостановлении исполнения встречной обязанности. Продажа товара в кредит — это оплата товара продавцу через определенное время после его передачи покупателю. Договором может быть предусмотрена обязанность покупателя уплачивать проценты, начиная со дня передачи товара продавцом. В случае, когда покупатель, получивший товар в кредит, не оплачивает его в установленный срок, продавец вправе потребовать оплаты переданного товара или возврата товара (п. 3 ст. 488 ГК). Рассрочка платежа — это оплата товара покупателем по частям. При заключении договора купли-продажи с рассрочкой платежа к существенным условиям будут также относиться: цена товара, порядок, сроки и размеры платежей (абз. 2 п. 1 ст. 489 ГК). При оплате в рассрочку и в случае просрочки очередного платежа за переданный товар продавец вправе отказаться от договора и вернуть товар, за исключением оплаты половины цены товара (п. 2 ст. 489 ГК).

3. Покупатель обязан (ст. 483 ГК) извещать продавца о любом нарушении условий договора купли-продажи (о количестве, об ассортименте, о качестве, комплектности, таре и (или) об упаковке товара). Такое извещение он обязан осуществлять в срок, предусмотренный правовыми актами или договором. Если же такой срок не установлен, известить продавца покупатель обязан в разумный срок. Разумный срок начинает течь после того, как нарушение соответствующего условия договора должно было быть обнаружено, исходя из характера и назначения товара. В случае неизвещения продавца о ненадлежащем исполнении им договора наступают следующие негативные последствия для покупателя. Продавец вправе отказаться полностью или частично от удовлетворения следующих требований: передать недостающее количество товара; заменить товар, не соответствующий условиям договора о качестве или об ассортименте; устранить недостатки товара; доукомплектовать товар или заменить некомплектный товар комплектным; затарить и (или) упаковать товар либо заменить ненадлежащую тару и (или) упаковку. Право на пассивное поведение

появляется у продавца, если он докажет, что невыполнение этой обязанности покупателем повлекло невозможность удовлетворить его требования или влечет для продавца несоизмеримые расходы по сравнению с теми, которые он понес бы, если бы был своевременно извещен о нарушении договора.

Права покупателя по договору купли-продажи.

1. Покупатель вправе требовать передачи товара в срок, в том числе с принадлежностями и документами (ст. 463, 464 ГК). Если продавец отказывается передать покупателю проданный товар, покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи, т.е. расторгнуть договор в одностороннем порядке. При непередаче продавцом принадлежностей или документов покупатель вправе назначить ему разумный срок для их передачи. А при пропуске этого срока продавцом покупатель вправе отказаться от товара, если иное не предусмотрено договором.

2. Покупатель вправе требовать передачи товара в согласованном количестве и ассортименте (ст. 466, 468 ГК). Если продавец передал меньшее количество товара, чем определено договором, покупатель по общему правилу вправе по своему усмотрению: 1) потребовать передать недостающее количество; 2) отказаться от переданного товара и от его оплаты; 3) потребовать возврата уплаченной суммы, если товар оплачен. Если же продавец передал большее количество товара, покупатель обязан известить об этом продавца в определенном порядке (п. 1 ст. 483 ГК). В случае, когда в разумный срок после получения сообщения продавец не распорядится излишками товара, покупатель вправе принять весь товар. Иные последствия также могут быть предусмотрены договором. Дополнительно принятый товар оплачивается по цене, определенной для товара, принятого в соответствии с договором, если иная цена не определена соглашением сторон.

Покупатель при нарушении условия об ассортименте товаров вправе: 1) отказаться от принятия и оплаты товаров; 2) потребовать возврата уплаченной денежной суммы, если они оплачены. Если продавец передал одновременно товары, ассортимент которых соответствует договору («ассортиментные»), и

товары с нарушением условия об ассортименте («неассортиментные»), покупатель вправе: 1) принять «ассортиментные» товары и отказаться от «неассортиментных» товаров; 2) отказаться от всех переданных товаров; 3) потребовать заменить «неассортиментные» товары на «ассортиментные»; 4) принять все товары по согласованной с продавцом цене. При любом нарушении продавцом условий договора об ассортименте покупатель обязан в разумный срок после их получения сообщить продавцу о своем отказе от товаров. Иначе товары, не соответствующие договору об ассортименте, будут считаться принятыми. В данном случае молчание покупателя имеет юридическое значение, поэтому он должен оплатить такие товары по цене, согласованной с продавцом. В случае, когда продавцом не приняты необходимые меры по согласованию цены в разумный срок, покупатель должен оплатить их по аналогичным ценам (п. 3 ст. 424 ГК).

3. Покупатель вправе требовать передачи товара надлежащего качества (ст. 469 ГК). При передаче покупателю товаров ненадлежащего качества у него появляется выбор варианта поведения. Так, если недостатки товара «обычные», покупатель вправе потребовать: уценки; ремонта; возмещения своих расходов на ремонт товара. Если недостатки товара «существенные», то у покупателя помимо указанных прав дополнительно появляются права на замену товара на качественный; возврат денежной суммы (ст. 475 ГК). Легального определения существенных недостатков в законодательстве не содержится. В п. 2 ст. 475 ГК установлен лишь их примерный перечень: неустранимые недостатки; недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени; которые выявляются неоднократно либо проявляются вновь после их устранения, и другие подобные недостатки. При этом требования покупателя о ремонте или о замене товара могут быть удовлетворены продавцом, если иное не вытекает из характера товара или существа обязательства.

4. Покупатель вправе требовать передачи товара комплектным и в комплекте (ст. 478, 479 ГК). При передаче товара с нарушением этих условий покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца уценки или

доукомплектования товара в разумный срок. При невыполнении требования о доукомплектовании покупатель вправе потребовать замены товара или возврата денежной суммы. Иное может быть предусмотрено договором или вытекать из существа обязательства.

Покупатель вправе требовать передачи товара упакованным и в надлежащей таре (ст. 481 ГК). Если товар передается без тары и (или) упаковки, покупатель вправе потребовать от продавца затарить и (или) упаковать товар по общему правилу. Если товар передается в ненадлежащей таре и (или) упаковке, покупатель вправе потребовать заменить тару и (или) упаковку. Вместо предъявления продавцу подобных требований покупатель может потребовать: 1) уценки; 2) ремонта; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков; 4) замены тары и упаковки; 5) возврата денежной суммы.

2. Особенности договора розничной купли-продажи.

Договор розничной купли-продажи представляет собой соглашение, в силу которого 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 (п. 1 ст. 492 ГК).

Договор розничной купли-продажи — это договор публичный, присоединения.

Правовое регулирование отношений, возникающих из договора розничной купли-продажи, осуществляется нормами, содержащимися в § 2 гл. 30 ГК, Законом о защите прав потребителей, Правилами продажи товаров дистанционным способом, Правилами продажи товаров по образцам, Правилами продажи отдельных видов товаров и др.

Предметом договора розничной купли-продажи является товар (вещь), предназначенный для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью.

Стороны договора розничной купли-продажи характеризуются следующими особенностями. Покупателем (потребителем) по договору розничной купли-продажи может являться физическое лицо, обладающее необходимым объемом сделкоспособности, которое приобретает товар для использования, не связанного с предпринимательской деятельностью. Продавцом по договору розничной купли-продажи может быть лицо, обладающее необходимым объемом сделкоспособности, осуществляющее предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу (индивидуальный предприниматель или юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы).

Форма и особенности заключения. Поскольку договор розничной купли-продажи зачастую заключается (совершается) и исполняется одновременно, наиболее распространена устная форма договора (п. 2 ст. 159 ГК). Права и обязанности возникают у сторон данного договора в момент получения

оферентом (продавцом) акцепта (покупателя) (ст. 433 ГК). Из ст. 493 ГК следует, что форма договора розничной купли-продажи считается соблюденной в момент выдачи покупателю документа об оплате (кассового, товарного чека и т.д.). Документ об оплате является в данном случае письменным доказательством факта заключения договора в устной форме. При этом отсутствие у покупателя указанного документа не лишает его возможности ссылаться на свидетельские показания в подтверждение заключения договора и его условий.

Согласно ст. 426 ГК договор розничной купли-продажи является публичным договором. Общие правила о заключении договора (ст. 435, 437 ГК) конкретизируются для розничной купли-продажи в ст. 494 ГК и проявляются в следующем: во-первых, в признании действий продавца по предложению товара в рекламе, каталогах и описаниях (обращенных к неопределенному кругу лиц) публичной офертой при наличии существенных условий; во-вторых, в признании публичной офертой не только перечисленных действий, но и выставление товаров в месте продажи без указания существенных условий. Рассматриваемые особенности договора предопределяются спецификой отношений, возникающих при розничной купле-продаже, где в публичности оферты в отношении неопределенного круга лиц и привлечении любого покупателя заинтересован прежде всего продавец. Поскольку покупатель лишь принимает условия, предложенные продавцом в публичной оферте, по способу заключения договор розничной купли-продажи является договором присоединения (ст. 428 ГК). Из этих общих правил могут быть исключения (ст. 496, 499, 488, 489 ГК и т.д.).

В силу того, что договор розничной купли-продажи является разновидностью договора купли-продажи, существенными считаются условия о наименовании и количестве передаваемого товара (п. 3 ст. 455 ГК). Поскольку покупатель обязан оплатить товар по цене, объявленной продавцом в момент заключения договора (п. 1 ст. 500 ГК) по общему правилу условие о цене можно также считать существенным.

Обязанности продавца по договору розничной купли-продажи.

1. Продавец обязан предоставить покупателю необходимую и достоверную информацию о предлагаемом к продаже товаре (ст. 495 ГК, ст. 10 Закона о защите прав потребителей). Данную обязанность продавец должен исполнить до заключения договора. В этом проявляется особенность преддоговорного регулирования. Ответственность за непредоставление возможности незамедлительно получить информацию о товаре заключается в обязанности продавца возместить убытки, вызванные необоснованным уклонением от заключения договора розничной купли-продажи. Если же договор заключен, продавец по требованию покупателя обязан в разумный срок вернуть покупателю уплаченную за товар сумму и возместить другие убытки (п. 4 ст. 495 ГК). Кроме того, продавец будет нести ответственность и за недостатки товара, возникшие после его передачи покупателю, в отношении которых покупатель докажет, что они возникли в связи с отсутствием у него такой информации (п. 4 ст. 495 ГК).

2. Продавец обязан проверить качество товара до заключения договора розничной купли-продажи (п. 2 ст. 495 ГК). Проверка качества заключается в проведении в присутствии покупателя проверки свойств товара или демонстрации использования товара, если покупатель потребовал произвести эти действия. Эта обязанность может отпасть ввиду характера товара и при противоречии правилам, принятым в розничной торговле. При передаче покупателю товара без проверки качества и выявлении недостатков товара продавец отвечает за передачу некачественного товара (ст. 503 ГК, ст. 7 Закона о защите прав потребителей).

3. Продавец обязан обменивать качественный товар по требованию покупателя (ст. 502 ГК, ст. 25 Закона о защите прав потребителей). По общим положениям о купле-продаже обмен качественного товара не предусмотрен, поскольку передача качественного товара является надлежащим исполнением договора купли-продажи, а односторонний отказ или одностороннее изменение его условий не допускаются (ст. 450 ГК). В розничной купле-продаже

обязанность продавца обменять качественный товар является дополнительной гарантией покупателя правильного выбора товара. При невыполнении обязанности по обмену качественного товара продавец должен вернуть покупателю денежные средства.

4. Продавец обязан передать качественный товар и провести экспертизу товара при возникновении спора о качестве товара (ст. 18 Закона о защите прав потребителей). Продавец обязан провести экспертизу товара за свой счет в случае спора о причинах возникновения недостатков. Если в результате экспертизы товара установлено, что его недостатки возникли вследствие обстоятельств, за которые продавец не отвечает, он вправе требовать возмещения расходов на проведение экспертизы, а также связанных с ее проведением расходов на хранение и транспортировку товара. Срок проведения экспертизы, ответственность продавца за непроведение экспертизы установлены ст. 20—23 Закона о защите прав потребителей.

5. Продавец обязан осуществить доставку товара для ремонта, замены, возврата (ст. 18 Закона о защите прав потребителей). Особенностью розничной купли-продажи является обязанность продавца доставить крупногабаритный товар и товар весом более пяти килограммов и (или) осуществить возврат их покупателю за свой счет. В случае неисполнения данной обязанности доставка и (или) возврат указанных товаров могут осуществляться потребителем. При этом продавец обязан возместить потребителю расходы, связанные с доставкой и (или) возвратом товаров.

6. Продавец обязан удовлетворить требования покупателя в установленный срок (ст. 22 Закона о защите прав потребителей). Требования покупателя о соразмерном уменьшении покупной цены товара, возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, возврате уплаченной за товар денежной суммы, а также требование о возмещении убытков, причиненных потребителю вследствие продажи товара ненадлежащего качества либо предоставления ненадлежащей информации о товаре, подлежат удовлетворению продавцом в течение 10 дней со дня предъявления

соответствующего требования. За нарушение предусмотренных сроков продавец уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере 1% цены товара (ст. 23 Закона о защите прав потребителей).

Права продавца по договору розничной купли-продажи.

1. Продавец вправе требовать оплаты товара покупателем (ст. 500 ГК). Невнесение платы покупателем дает возможность продавцу не исполнять договор и не передавать товар покупателю. При продаже товаров в кредит и в рассрочку и неисполнении обязанности по оплате товара продавец не вправе требовать уплаты процентов по ст. 395 ГК (п. 3 ст. 500 ГК).

2. Продавец вправе требовать принятия товара покупателем (ст. 484 ГК). Исполнение данной обязанности регламентировано общими положениями о купле-продаже: продавец вправе потребовать принятия или отказаться от исполнения договора и, соответственно, не передавать товар.

Права покупателя по договору розничной купли-продажи.

1. Покупатель вправе до заключения договора требовать предоставления информации о товаре, продавце, об изготовителе (ст. 495 ГК, ст. 10 Закона о защите прав потребителей). Это является необходимым для обеспечения возможности правильного выбора покупателем. Покупатель не является специалистом и не должен знать всех свойств товара. Информация о товаре должна содержать, в частности: сведения об основных свойствах товара; цену; гарантийный срок; срок службы или срок годности товара.

2. Покупатель вправе требовать передачи ему качественного товара (ст. 503 ГК, ст. 7 Закона о защите прав потребителей). Правила о последствиях передачи покупателю некачественного товара, предусмотренные ГК, применяются, если Законом о защите прав потребителей не установлено иное (п. 6 ст. 503 ГК). В ст. 18 Закона о защите прав потребителей установлено, что при обнаружении в товаре недостатков у покупателя появляются права на замену, уценку, ремонт, возмещение расходов на ремонт, а также право отказаться от исполнения договора при любых недостатках товара (а не только при существенных, как по ст. 475 ГК). В случае обнаружения недостатков в

технически сложном товаре покупатель вправе на выбор: 1) отказаться от исполнения договора с возвратом уплаченной суммы; 2) предъявить требование о замене. Эти права покупатель может осуществить в течение 15 дней со дня передачи потребителю товара. По истечении этого срока указанные требования подлежат удовлетворению в одном из следующих случаев: 1) при существенных недостатках; 2) при нарушении сроков ремонта товара; 3) при невозможности использовать товар в течение каждого года гарантийного срока в совокупности более чем 30 дней вследствие неоднократного устранения его различных недостатков.

3. Покупатель вправе требовать обмена товара (ст. 502 ГК). Основанием для обмена является то, что товар не подошел покупателю по размеру, форме, габаритам, фасону, расцветке или комплектации. Покупатель вправе обменять купленный товар в месте покупки и иных местах, объявленных продавцом. Обмен товара производится в течение 14 дней с момента передачи ему товара, если более длительный срок не объявлен продавцом. Обмен производится на аналогичный товар, в случае разницы в цене — с перерасчетом. При отсутствии необходимого для обмена товара продавец обязан вернуть приобретенный товар и выплатить уплаченную за него денежную сумму. Требование потребителя о возврате уплаченной за указанный товар денежной суммы подлежит удовлетворению в течение трех дней со дня возврата указанного товара. При этом продавец обязан обменять товар, если сохранены его потребительские свойства и имеются доказательства приобретения его у данного продавца.

Обязанности покупателя по договору купли-продажи.

1. Покупатель обязан оплатить товар (ст. 500 ГК, ст. 25 Закона о защите прав потребителей). По общему правилу покупатель обязан оплатить товар по цене, объявленной продавцом в момент заключения договора розничной купли-продажи. Невнесение предварительной оплаты покупателем в срок признается отказом покупателя от исполнения договора.

2. Покупатель обязан принять товар (ст. 484 ГК). Если покупатель не

принимает товар, действуют общие правила о купле-продаже, продавец вправе отказаться от исполнения договора (п. 3 ст. 484 ГК).

3. Особенности договора поставки товаров.

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

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

Правовое регулирование отношений, возникающих из договора поставки, осуществляется нормами § 3 гл. 30 ГК. К отношениям из договора поставки, не урегулированным указанными нормами, применяются общие правила о договоре купли-продажи (п. 5 ст. 454 ГК). Следует также учитывать разъяснения, содержащиеся в Постановлении Пленума ВАС РФ от 22 октября 1997 г. № 18.

Сторонами по договору поставки могут быть лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность. Это могут быть индивидуальный предприниматель или юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, обладающие необходимым объемом сделокпособности.

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

В силу того, что договор поставки является разновидностью договора купли-продажи, существенными условиями для него являются условия о наименовании и количестве передаваемых вещей (товара) (п. 3 ст. 455 ГК). В

договоре поставки товара партиями срок не является существенным условием, поскольку при отсутствии соглашения о сроке действует срок, установленный в один месяц (п. 1 ст. 508 ГК). Для договора разовой поставки товаров срок может рассматриваться как существенное условие (ст. 506 ГК).

Обязанности поставщика по договору поставки.

1. Поставщик обязан передать (отгрузить) товар покупателю (ст. 506, 509 ГК). Особенность договора поставки проявляется в закреплении обязанности поставщика передавать товар не только покупателю, но и третьему лицу — получателю, указанному покупателем в специальном документе (отгрузочной разнарядке). Исполнение обязанности по передаче товара поставщиком возможно следующими способами:

1) передачей товара перевозчику; 2) выборкой (самовывозом) товара; 3) передачей непосредственно покупателю. При первом способе передачи поставщик обязан выбрать тот вид транспорта, который предусмотрен договором поставки (и на определенных в договоре условиях). В противном случае поставщик может сам выбрать вид транспорта или определить условия передачи. По общему правилу расходы на перевозку определяются соглашением сторон. При втором способе передачи товара предусмотрено получение товаров покупателем (получателем) в месте нахождения поставщика. Если срок выборки не предусмотрен договором, выборка товаров покупателем (получателем) должна производиться в разумный срок после получения уведомления поставщика о готовности товаров.

Ответственность поставщика за неисполнение обязанности по передаче (отгрузке) товара по договору поставки зависит от вида нарушения рассматриваемой обязанности, а именно от нарушения условия о сроке, о количестве, об ассортименте, о качестве, комплекте и комплектности.

Ответственность поставщика за нарушение срока поставки товаров имеет следующие особенности (п. 2 ст. 523 ГК). При неоднократном нарушении сроков поставки покупатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

Ответственность поставщика за нарушение условий договора о количестве и об ассортименте товаров имеет следующие особенности (ст. 511, 512 ГК). Во-первых, если в отдельном периоде поставки имеет место поставка товаров в меньшем количестве, чем обусловлено договором, то поставщик обязан восполнить количество товаров не в любом следующем периоде, а только в пределах срока действия договора поставки. Во-вторых, 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. В-третьих, поставщик может быть обязан передавать товары нескольким получателям, указанным в договоре поставки или отгрузочной разнарядке покупателя. По общему правилу в этом случае товары, поставленные одному получателю сверх количества, предусмотренного в договоре или отгрузочной разнарядке, не засчитываются в покрытие недопоставки другим получателям.

Ответственность продавца за передачу товара ненадлежащего качества (ст. 518 ГК) имеет следующую особенность. Если поставщик, получивший уведомление покупателя о недостатках поставленных товаров, без промедления заменит поставленные товары товарами надлежащего качества, то покупатель не вправе будет предъявлять требования, указанные в общих положениях (ст. 475 ГК). Кроме того, поставка товаров ненадлежащего качества (ремонт которых не может быть произведен в приемлемый для покупателя срок) дает право покупателю в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора (ст. 523 ГК).

Ответственность продавца за передачу некомплектного товара (ст. 519 ГК) имеет следующую особенность. Если поставщик, получивший уведомление покупателя о некомплектности поставленных товаров, без промедления доукомплектует товары либо заменит их комплектными товарами, он не вправе будет предъявлять требования, предусмотренные общими положениями о купле-продаже по ст. 480 ГК.

2. Поставщик обязан распорядиться товаром, принятым покупателем на ответственное хранение (ст. 514 ГК). Поставщик обязан вывезти товар, принятый покупателем (получателем) на ответственное хранение, или распорядиться им в разумный срок. Поставщик обязан возместить покупателю необходимые расходы, которые у него возникли в связи с принятием товара на ответственное хранение, реализацией товара или его возвратом продавцу.

Права поставщика по договору поставки корреспондируют с обязанностями покупателя и заключаются в возможности требовать принятия товара, требовать обеспечения сохранности товара, требовать оплаты товара, праве требовать возврата многооборотной тары и т.д.

Обязанности покупателя по договору поставки.

1. Покупатель обязан принять товар (ст. 513 ГК). Особенность принятия товара по договору поставки проявляется в обязанности покупателя совершить все необходимые действия, обеспечивающие принятие товаров. К таким действиям относится осмотр товаров, проверка их количества и качества. Указанные действия покупатель обязан выполнить в срок, определенный правовыми актами, договором или обычаями делового оборота. Если покупатель выявил несоответствия или недостатки товаров, у него возникает дополнительная обязанность незамедлительно письменно уведомить поставщика. Ответственность покупателя за непринятие товара (отказ от его принятия) в нарушение договора заключается в претерпевании последствий, вызванных отказом от договора продавцом (ст. 484, 523 ГК). Так, неоднократная невыборка дает поставщику право на односторонний отказ от исполнения договора.

2. Покупатель обязан обеспечить сохранность непринятого товара (ст. 514 ГК). Когда покупатель правомерно отказывается от переданного поставщиком товара, он обязан обеспечить сохранность этого товара и незамедлительно уведомить поставщика. Обеспечение сохранности товара называется «ответственное хранение». Хранение товара покупатель обязан обеспечивать в течение разумного с его точки зрения срока. Если поставщик в

этот срок не распорядится товаром, покупатель вправе реализовать товар или вернуть его поставщику. При этом покупатель обязан вырученное от реализации товара передать поставщику за вычетом причитающегося покупателю. Ответственность за необеспечение сохранности такого товара, который покупатель должен был принять на ответственное хранение, заключается в том, что покупатель обязан будет по нормам о хранении возместить поставщику убытки, причиненные несохранностью товара (ст. 902 ГК).

3. Покупатель обязан оплатить товар (ст. 516 ГК). Порядок и формы расчетов могут быть предусмотрены договором. Если соглашением сторон порядок и форма расчетов не определены, то покупатель обязан произвести оплату в безналичной форме. Ответственность покупателя за неоплату переданного товара заключается в уплате процентов в соответствии со ст. 395 ГК. Кроме того, неоднократное нарушение сроков оплаты дает поставщику право на односторонний отказ от договора (п. 3 ст. 523 ГК).

4. Покупатель обязан вернуть многооборотную тару (ст. 517 ГК). В отличие от общих положений о купле-продаже в договоре поставки покупатель (получатель) обязан вернуть поставщику многооборотную тару и средства пакетирования. Иные правила предусмотрены для прочей тары и упаковки: они подлежат возврату поставщику лишь в случаях, предусмотренных договором.

Права покупателя по договору поставки корреспондируют обязанностям поставщика и заключаются в возможности требовать передачи товара в согласованном количестве, ассортименте, надлежащего качества, комплекте и комплектности, отказаться от товаров, поставка которых просрочена, и т.д.

4. Особенности договора контрактации.

Договор контрактации представляет собой соглашение в силу которого производитель сельскохозяйственной продукции обязуется передать выращенную (произведенную) им сельскохозяйственную продукцию заготовителю — лицу, осуществляющему закупки такой продукции для переработки или продажи (ст. 535 ГК).

Правовое регулирование отношений, возникающих из договора контрактации, осуществляется из норм § 5 гл. 30 ГК. Если правилами о контрактации не предусмотрено иное, применяются правила о поставке или поставке для государственных нужд (п. 2 ст. 535 ГК), а при их отсутствии — общие положения о купле-продаже (п. 5 ст. 454 ГК).

Предметом договора контрактации является сельскохозяйственная продукция, выращенная (зерновые, овощные, фруктовые культуры растений и т.д.) и произведенная (живой скот, птица, молочные продукты, шерсть и т.д.). Особенность предмета договора контрактации проявляется в том, что его количество, качество, ассортимент зависят не только от поведения производителя, но и от влияния естественных, природных, климатических факторов.

Сторонами договора контрактации являются продавец (это производитель сельскохозяйственной продукции) и покупатель (это заготовитель — лицо, осуществляющее закупки такой продукции для переработки или продажи). Ими могут быть любые субъекты гражданского права, обладающие необходимым объемом сделкоспособности.

К форме договора контрактации применяются общие правила о форме сделок, поскольку в § 5 гл. 30 ГК не устанавливаются специальные правила о форме договора.

Существенными условиями для договора контрактации являются условия о наименовании и количестве передаваемой сельскохозяйственной продукции, поскольку данный договор является разновидностью договора купли-продажи (п. 3 ст. 455 ГК).

Производитель обязан передать продукцию в обусловленном количестве и ассортименте (ст. 537 ГК). Количество и ассортимент продукции предусматриваются договором контрактации. Ответственность производителя за неисполнение данной обязанности отличается следующей особенностью. В отличие от общего правила, при котором субъекты предпринимательской деятельности несут ответственность без вины, на началах причинения (п. 3 ст. 401 ГК), производитель сельскохозяйственной продукции несет ответственность при наличии его вины (ст. 538 ГК). Подобное регулирование обусловлено сезонными особенностями деятельности производителя, зависимостью количества и качества выращенной (произведенной) сельскохозяйственной продукции, в том числе от погодных условий.

Обязанности заготовителя по договору контрактации.

1. Заготовитель обязан принять и вывезти продукцию от производителя (ст. 536 ГК). Особенностью правового регулирования отношений, возникающих из договора контрактации, является установление общего правила, которое обязывает заготовителя принять сельскохозяйственную продукцию у производителя по месту ее нахождения. Производитель в этом случае освобождается от необходимости обеспечивать погрузку, разгрузку и транспортировку продукции. По общему правилу в отличие от правил, установленных для договора поставки, заготовитель обязан обеспечить вывоз сельскохозяйственной продукции. Ответственность заготовителя за неисполнение обязанности по принятию продукции не урегулирована специальными правилами о контрактации, соответственно применяются правила о договоре поставки и общие положения о купле-продаже (ст. 513, 484 ГК).

2. Заготовитель обязан оплатить сельскохозяйственную продукцию производителю. За неисполнение обязанности по оплате заготовитель отвечает по общим правилам как субъект предпринимательской деятельности (п. 3 ст. 401 ГК). Особенность ответственности заготовителя за просрочку оплаты установлена Указом Президента РФ от 22 сентября 1993 г. № 1401 «Об упорядочении расчетов за сельскохозяйственную продукцию и

продовольственные товары» в форме пени в размере 1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

Иные права и обязанности производителя и заготовителя сельскохозяйственной продукции специальными правилами о контрактации не предусмотрены. Поэтому применяются правила о поставке и общие положения о купле-продаже (п. 2 ст. 535, п. 5 ст. 454 ГК).

5. Особенности договора энергоснабжения.

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

Правовое регулирование отношений, возникающих из договора энергоснабжения, осуществляется нормами § 6 гл. 30 ГК. К отношениям по договору энергоснабжения, не урегулированным нормами § 6 гл. 30 ГК, применяются специальные правовые акты (например, закон о водоснабжении и водоотведении, закон о теплоснабжении, закон о газоснабжении), а также принятые в соответствии с ними правила (п. 3 ст. 539 ГК). В отношении снабжения электрической энергией, наоборот, сначала применяются специальные правовые акты (например, Закон об электроэнергетике) и лишь потом — нормы § 6 гл. 30 ГК.

Предметом договора энергоснабжения является специфический товар — энергия, которая подается через присоединенную сеть. В зависимости от вида энергии возможно заключение договоров электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и т.д.

Сторонами договора энергоснабжения (энергоснабжающей организацией и абонентом) могут быть субъекты, обладающие необходимым объемом сделкоспособности и технической возможностью поставлять и принимать энергию определенного вида.

Форма и особенности заключения договора энергоснабжения. Поскольку в § 6, посвященном договору энергоснабжения, гл. 30 ГК не устанавливается специальных правил о форме подобного договора, к ней применяются общие правила о форме сделок. Кроме того, договор энергоснабжения заключается при наличии у абонента энергопринимающего необходимого оборудования, а также

при обеспечении учета потребления энергии. При этом энергопринимающее устройство должно отвечать установленным техническим требованиям (п. 1 ст. 539 ГК). Если абонентом выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети (п. 1 ст. 540 ГК). Действия гражданина по подключению к сети можно рассматривать как конклюдентные действия.

В силу того, что договор энергоснабжения является разновидностью договора купли-продажи, существенными условиями для него должны являться условия о наименовании и количестве принимаемой энергии (п. 3 ст. 455 ГК). При этом условие о количестве сформулировано с особенностями: энергоснабжающая организация обязана подавать энергию в количестве, предусмотренном договором, а количество поданной и использованной энергии определяется в соответствии с фактическим потреблением (п. 1 ст. 514 ГК). Указанное правило отражает прежде всего технические особенности передачи энергии — подачу через присоединенную сеть.

Обязанности энергоснабжающей организации.

1. Энергоснабжающая организация обязана подавать энергию в количестве, предусмотренном договором (ст. 541 ГК). При этом договором может быть предусмотрено право абонента изменять количество принимаемой им энергии. Абонент в указанном случае обязан возместить энергоснабжающей организации вызванные этим расходы. Когда абонентом выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, он вправе использовать энергию в необходимом ему количестве. Особенность ответственности энергоснабжающей организации за неподачу энергии в количестве, предусмотренном договором, проявляется в ее обязанности возместить только реальный ущерб (п. 1 ст. 547 ГК).

2. Энергоснабжающая организация обязана подавать энергию надлежащего качества (ст. 542 ГК). Качество подаваемой энергии должно

соответствовать требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации или предусмотренным договором энергоснабжения. При подаче энергии ненадлежащего качества энергоснабжающая организация не вправе требовать оплату такой энергии. Если же абонент все-таки использовал энергию ненадлежащего качества, энергоснабжающая организация вправе требовать возмещения абонентом стоимости того, что абонент неосновательно сберег вследствие использования этой энергии (п. 2 ст. 1105 ГК).

3. Энергоснабжающая организация обязана обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии в случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления по общему правилу (п. 2 ст. 543 ГК). Указанное правило обусловлено установлением презумпции, что абонент-гражданин не является специалистом, не обладает необходимым уровнем и объемом знаний для выполнения данной обязанности.

Права энергоснабжающей организации.

1. Энергоснабжающая организация вправе требовать оплаты принятой абонентом энергии (ст. 544 ГК). По общему правилу оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии.

2. Энергоснабжающая организация вправе прервать, прекратить или ограничить подачу энергии (п. 2 ст. 546 ГК). По общему правилу это допустимо по соглашению сторон. Исключение составляют случаи, когда удостоверенное органом государственного энергетического надзора неудовлетворительное состояние энергетических установок абонента угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан. В таких случаях перерыв, прекращение или ограничение подачи должно производиться с предупреждением абонента.

3. Энергоснабжающая организация вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке, если абонентом является юридическое лицо

(ст. 546 ГК). По общему правилу энергоснабжающая организация вправе отказаться от договора по основаниям, предусмотренным ст. 523 ГК. К таким основаниям относятся неоднократное нарушение сроков оплаты и неоднократная невыборка энергии абонентом.

Обязанности абонента.

1. Абонент обязан оплатить фактически принятое количество энергии в соответствии с данными учета (п. 1 ст. 544 ГК). Особенность ответственности абонента за неоплату полученной энергии проявляется в его обязанности возместить реальный ущерб (п. 1 ст. 547 ГК). Если абонент — юридическое лицо нарушает обязательство по оплате энергии, энергоснабжающая организация вправе прекратить или ограничить подачу энергии в установленном правовыми актами порядке.

Абонент — юридическое лицо обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых энергетических сетей, приборов и оборудования (ст. 543 ГК). Кроме этого, абонент обязан соблюдать установленный режим потребления энергии, а также немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, иных нарушениях, возникающих при пользовании энергией.

Права абонента.

1. Абонент-гражданин вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке (п. 1 ст. 546 ГК). Такой абонент может сделать это при условии уведомления об этом энергоснабжающей организации и полной оплаты использованной энергии.

2. Абонент вправе передавать энергию субабонентам (ст. 545 ГК). По общему правилу в этом случае абонент может передавать принятую им энергию от энергоснабжающей организации только с ее согласия. Норма ст. 545 ГК является императивной, договором не может быть предусмотрено иное.

Иные права и обязанности энергоснабжающей организации и абонента специальными правилами ГК об энергоснабжении не предусмотрены, поэтому в соответствующих случаях применяются общие положения о купле-продаже.

6. Особенности договора продажи недвижимости

Договор продажи недвижимости представляет собой соглашение, в силу которого продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество (ст. 549 ГК).

Правовое регулирование отношений, возникающих из договора продажи недвижимости, состоит из норм § 7 гл. 30 ГК, ЗК. Следует учитывать также разъяснения, содержащиеся в Постановлении Пленума ВАС РФ № 54, Информационном письме Президиума ВАС РФ № 21, постановлениях Пленума ВС РФ № 10 и 25.

Сторонами договора продажи недвижимости могут быть любые субъекты гражданского права, обладающие необходимым объемом сделкоспособности.

Предметом договора продажи недвижимости является недвижимость (недвижимое имущество), в том числе земельный участок, здание, сооружение, квартира и т.д. (ст. 130 ГК).

Форме договора продажи недвижимости посвящена ст. 550 ГК. Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. В отличие от общих правил о последствиях несоблюдения простой письменной формы сделки несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. Переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК). В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации, по требованию другой стороны суд может вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

К существенным условиям договора продажи недвижимости относятся данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю (ст. 554 ГК). Кроме того, существенными условиями являются: условие о цене передаваемого имущества (п. 1 ст. 555 ГК), условие о перечне лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем (ст. 558 ГК).

Обязанности продавца по договору продажи недвижимости.

1. Продавец обязан передать недвижимое имущество (ст. 549, 556 ГК). Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами документу о передаче. После подписания сторонами документа о передаче обязательство продавца считается исполненным. Помимо этого необходима еще фактическая передача недвижимости покупателю. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости считается отказом от исполнения договора. При неисполнении рассматриваемой обязанности продавец несет ответственность в соответствии с общими положениями о купле-продаже (ст. 463 ГК).

2. Продавец обязан передать недвижимость надлежащего качества (ст. 557 ГК). При неисполнении рассматриваемой обязанности продавец несет ответственность в соответствии с общими положениями о купле-продаже (ст. 475 ГК).

Покупатель вправе требовать передачи недвижимости надлежащего качества (ст. 557 ГК). В случае, если вещь ненадлежащего качества, покупатель вправе требовать уценки, ремонта, возмещения расходов на ремонт, а при существенных недостатках — расторжения договора и возврата денежной суммы. Требовать замены товара ненадлежащего качества покупатель не вправе. Покупатель может указать недостатки в документе о передаче. В этом случае принятие недвижимости, не соответствующей условиям договора, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора (п. 2 ст. 556 ГК).

Иные права и обязанности продавца и покупателя специальными правилами ГК о продаже недвижимости не предусмотрены. Поэтому в соответствующих случаях применяются общие положения о купле-продаже.

7. Особенности договора продажи предприятия

Договор продажи предприятия представляет собой соглашение, в силу которого продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам (ст. 559 ГК).

Правовое регулирование отношений, возникающих из договора продажи предприятия, осуществляется нормами § 8 гл. 30 ГК. Правила, предусмотренные для продажи недвижимости, применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия (п. 2 ст. 549 ГК).

Предметом договора продажи предприятия является предприятие — имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (ст. 132 ГК). Предприятие как имущественный комплекс признается недвижимостью. По общему правилу в состав предприятия входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности (земельные участки, здания, сооружения и т.д., права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права. По договору не могут быть переданы права и обязанности хотя и входящие в состав предприятия, но которые продавец не вправе передавать другим лицам (например, права, возникающие из лицензии на занятие определенным видом деятельности).

Сторонами договора продажи предприятия по общему правилу могут быть обладающие необходимым объемом сделкоспособности субъекты предпринимательской деятельности, поскольку цель использования предприятия особая — предпринимательская.

Форма и особенности заключения. Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 560 ГК). К договору должны быть приложены следующие документы: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение

независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований (п. 2 ст. 561 ГК). В отличие от общих правил о последствиях несоблюдения простой письменной формы сделки несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. Переход права собственности на предприятие по договору подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 564 ГК).

К существенным условиям данного договора относятся данные, позволяющие определенно установить недвижимость, подлежащую передаче покупателю, т.е. состав предприятия (ст. 554 ГК). Состав определяется в договоре на основе полной инвентаризации. Кроме того, для договора продажи предприятия существенным условием является условие о цене (ст. 555 ГК).

Обязанности продавца по договору продажи предприятия.

1. Продавец обязан передать предприятие покупателю (п. 1 ст. 563 ГК). Передача осуществляется по передаточному акту. В передаточном акте указываются следующие сведения: о составе предприятия, об уведомлении кредиторов о продаже предприятия, о выявленных недостатках переданного имущества и перечень имущества, обязанности по передаче которого не исполнены продавцом ввиду его утраты. Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта. Юридическое значение подписания сторонами акта заключается в том, что с этого момента на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного в составе предприятия.

2. Продавец обязан передать предприятие надлежащего качества (ст. 565 ГК). Ненадлежащее качество предприятия может проявляться в неучтенных долгах, в недостающем имуществе в составе предприятия и т.д. В случае исполнения данной обязанности ненадлежащим образом если в передаточном акте указаны сведения о выявленных недостатках предприятия, то продавец обязан уменьшить покупную цену. Он освобождается от этой обязанности, если докажет, что покупатель знал о таких долгах (обязательствах) во время заключения договора и передачи предприятия. При привлечении продавца к ответственности за передачу предприятия, состав которого не соответствует договору, применяются общие положения о купле-продаже.

Права покупателя по договору продажи предприятия.

1. Покупатель вправе требовать передачи предприятия надлежащего качества (ст. 565 ГК). Если в передаточном акте указаны сведения о выявленных недостатках предприятия и об утраченном имуществе, то по общему правилу покупатель вправе требовать соответствующего уменьшения покупной цены. При нарушении продавцом обязанности передать предприятие надлежащего качества покупатель вправе требовать расторжения или изменения договора и возвращения того, что исполнено сторонами по договору. Это правило действует, если установлено, что предприятие ввиду недостатков, за которые продавец отвечает, непригодно для целей, названных в договоре продажи, и эти недостатки не устранены продавцом на условиях, в порядке и в сроки, которые установлены правовыми актами или договором, либо устранение таких недостатков невозможно. Расторжение или изменение договора по указанным основаниям производится в судебном порядке.

2. Покупатель вправе распоряжаться имуществом и правами, входящими в состав переданного предприятия до перехода к нему права собственности (п. 3 ст. 564 ГК). Правомочие распоряжения появляется у покупателя не в полном объеме, а в той мере, в какой это необходимо для целей, для которых предприятие было приобретено. Такое право есть у покупателя в случаях, когда договором предусмотрено сохранение за продавцом права собственности на

предприятие, переданное покупателю, до оплаты предприятия или до наступления иных обстоятельств.

Иные права и обязанности продавца и покупателя специальными правилами ГК о продаже предприятия не предусмотрены. Поэтому в соответствующих случаях применяются правила о продаже недвижимости (п. 2 ст. 549 ГК) и общие положения о купле-продаже (п. 5 ст. 454 ГК).

8. Договор мены

Договор мены представляет собой соглашение, в силу которого каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой (п. 1 ст. 567 ГК).

Общественные экономические отношения по передаче товара в обмен на денежные средства исторически появились после натурального обмена товарами. На современном этапе общественные отношения по обмену товарами оформляются юридической конструкцией, которая называется «договор мены». В настоящее время договор мены не так широко распространен, как договор купли-продажи.

Договор мены опосредует передачу товара каждой стороной. Этим договор мены отличается от договора купли-продажи, в котором одна сторона передает товар, а другая — денежные средства за него. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен (п. 2 ст. 567 ГК). Основной целью заключения договора мены является переход права собственности на товар от одной стороны к другой.

Правовое регулирование отношений, возникающих из договора мены, осуществляется нормами гл. 31 ГК. Следует учитывать и разъяснения, имеющиеся в Приложении к Информационному письму Президиума ВАС РФ № 69.

К договору мены применяются также общие правила о купле-продаже (гл. 30 ГК), если это не противоречит правилам, установленным для мены, и существу мены (п. 2 ст. 567 ГК). Правила об отдельных видах договора купли-продажи к договору мены не применяются. Эти правила содержат особенности правового регулирования, учитывающие специфику общественных отношений, возникающих при определенных видах купли-продажи. Их свойства выделяются в связи с особым субъектным составом (например, необходимостью защиты слабой стороны в розничной купле-продаже), особым предметом (например, энергией или недвижимым имуществом) или особой целью использования

товара (например, использованием предприятия для предпринимательских целей). Указанные особенности правового регулирования по своей сути противоречат существу мены.

Так, неправильно применять к договору мены правила о розничной купле-продаже (о последствиях передачи некачественного товара; о передаче товара с нарушением условий о комплекте, комплектности, об ассортименте, о таре и упаковке; о просрочке в передаче товара; об ответственности за невыполнение требований потребителя в срок и т.д.). Также неприменимы к отношениям, возникающим из договора мены, и нормы о продаже недвижимости. Кроме того, неприменимы к отношениям, возникающим из договора мены, и нормы о поставке; о поставке для государственных или муниципальных нужд; о контрактации; об энергоснабжении. Таким образом, правила об отдельных видах договора купли-продажи (содержащие особенности правового регулирования) противоречат существу мены.

Сторонами договора мены могут быть любые субъекты гражданского права, обладающие необходимым объемом сделкоспособности.

К форме договора купли-продажи применяются общие правила о форме сделок (ст. 158—163, 165 ГК).

В силу того, что к договору мены применяются общие правила о купле-продаже, существенными условиями договора мены являются условия о наименовании и количестве товара (п. 3 ст. 455 ГК).

Предметами договора мены являются вещи, товары. По вопросу о возможности выступать в качестве предмета договора мены помимо предметов материального мира, иных видов имущества (в том числе имущественных прав) в юридической литературе существуют различные точки зрения. В судебной практике сложилось мнение, что договор, по которому произведена передача товара в обмен на уступку права требования имущества от третьего лица, не может рассматриваться как договор мены. Следует отметить, что правила гл. 31 ГК, посвященные договору мены, не содержат прямого запрета мены имущественных прав, а также мены вещей на имущественные права, поэтому

заключение договора мены такого рода объектов представляется возможным. Однако нормы гл. 31 ГК рассчитаны прежде всего на мену предметов материального мира (вещей, товаров). Для уступки имущественных прав гражданским законодательством предусмотрены специальные нормы, которые учитывают особенности отчуждения такого рода объектов (гл. 24 ГК и т.д.).

При мене товаров должны соблюдаться правила об их оборотоспособности.

В силу применения к отношениям, возникающим из договора мены, общих правил о купле-продаже у сторон договора мены имеются обязанности: передать товар в согласованном количестве и ассортименте (ст. 465, 467 ГК); передать товар надлежащего качества (ст. 469 ГК); передать товар комплектным и в комплекте (ст. 478, 479 ГК); передать товар упакованным и (или) в надлежащей таре (ст. 481 ГК); передать товар с принадлежностями и документами (ст. 463, 464 ГК и т.д.). Последствия нарушения сторонами договора мены этих обязанностей, предусмотренные общими положениями о купле-продаже, не должны противоречить существу мены (п. 2 ст. 567 ГК).

Особенности правового регулирования отношений, возникающих из договора мены, проявляются в следующем.

Стороны обязаны передать товар в срок (ст. 569 ГК). Глава 31 ГК не содержит правил о сроке передачи товаров. Соответственно, применяются общие правила о договоре купли-продажи. Так, срок исполнения продавцом обязанности передать товар может быть указан в договоре купли-продажи (п. 1 ст. 457 ГК) либо его можно определить из договора, в том числе если из договора ясно вытекает, что при нарушении срока его исполнения покупатель утрачивает интерес к договору (п. 2 ст. 457 ГК).

Ответственность сторон по договору мены за неисполнение обязанности по передаче товара в срок заключается в возможности взыскать убытки (ст. 463, 398 ГК). Если сроки передачи обмениваемых товаров определены договором мены, по которому они не совпадают (ст. 569 ГК), к исполнению обязательства передать товар стороной, которая должна передать товар после передачи товара

другой стороной, применяются правила о встречном исполнении обязательств (ст. 328 ГК). Стороне, передающей товар последней, это дает возможность приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

С исполнением сторонами договора мены обязательств по передаче обмениваемых товаров связан переход права собственности на товары. Для договора мены ст. 570 ГК установлены следующие особенности перехода права собственности. Право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами, если законом или договором мены не предусмотрено иное. Данное правило защищает сторону, исполнившую обязанность по передаче товара, но еще не получившую товар от контрагента.

Нормами о договоре мены не урегулирован вопрос о моменте перехода риска случайной гибели (повреждения) обмениваемых товаров. В связи с этим применяется общее правило ст. 211 ГК.

Стороны договора мены обязаны передать обмениваемый товар свободным от прав третьих лиц (ст. 571 ГК). Соответственно, каждая сторона обязана предупредить покупателя об имеющихся обременениях. Последствием обременения может быть изъятие товара у стороны договора мены третьим лицом. Сторона, у которой третьим лицом изъят товар, приобретенный по договору мены, вправе потребовать от другой стороны возврата товара, полученного последней в обмен, и (или) возмещения убытков. Такие права появляются у стороны договора мены, у которой изъят товар, при наличии оснований, предусмотренных ст. 461 ГК (при изъятии товара по основаниям, возникшим до исполнения договора мены). Соответственно, ответственность стороны договора мены, передавшей обмениваемый товар, не свободный от прав третьих лиц и изъятый третьим лицом, заключается в обязанности вернуть полученный ею обмениваемый товар и (или) возместить убытки. Объем прав стороны договора мены, у которой изъят товар третьими лицами, шире по

сравнению с правами покупателя в договоре купли-продажи в аналогичной ситуации (он вправе требовать только возмещения убытков). Если же сторона договора мены, у которой изъят товар, знала или должна была знать о наличии оснований для его изъятия, она лишается права требовать возврата товара и (или) возмещения убытков.

Одна из сторон договора мены может быть обязана возместить разницу в цене обмениваемого товара (ст. 568 ГК). Ввиду возмездного характера договора мены и презумпции эквивалентности гражданско-правовых отношений обмениваемые товары предполагаются равноценными. Однако из договора мены может следовать, что обмениваемые товары признаются неравноценными. В этом случае сторона договора мены, обязанная передать товар, цена которого ниже предоставляемого в обмен товара, вправе требовать разницу в цене обмениваемого товара. Эта обязанность возникает непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар. Термин «непосредственно» толкуется по-разному, зачастую как «в кратчайший технически возможный срок». Иной порядок оплаты может быть предусмотрен договором. Ответственность за неисполнение одной из сторон договора мены обязанности по оплате разницы в цене обмениваемого товара дает право другой стороне взыскать указанную разницу и проценты за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 ГК).

Стороны договора мены обязаны нести расходы по исполнению договора (п. 1 ст. 568 ГК). Это могут быть расходы на доставку, перевозку товара, его погрузку, разгрузку и т.д. Если из договора не вытекает иное, расходы на передачу и принятие обмениваемых товаров осуществляются в каждом случае той стороной договора мены, которая несет соответствующие обязанности. Ответственность за нарушение обязанности по несению расходов по исполнению договора выражается в обязанности возместить вызванные этим убытки другой стороне договора мены.

Стороны договора мены обязаны вести себя активно при нарушении договора контрагентом (ст. 483 ГК). Указанная обязанность не установлена

нормами о мене, а следует из общих положений о купле-продаже. Сторона договора мены обязана извещать другую сторону о любом нарушении условий договора в срок, предусмотренный правовыми актами или договором. Если же такой срок не установлен, извещение должно быть произведено в разумный срок. Такой срок начинает течь после того, как нарушение соответствующего условия договора должно было быть обнаружено исходя из характера и назначения товара.

Задания выполняются письменно. Ответы следует записать в тетрадь.

Контрольные вопросы

1. Дайте общую характеристику договора купли-продажи (стороны, форма, существенные условия, обязанности и права сторон).
2. В чем заключается значение договора купли-продажи?
3. Охарактеризуйте термины «делкоспособность» и «оборотоспособность».
4. Что означает формулировка «права корреспондируют обязанностям»?
5. На ваш взгляд, с чем связано разнообразие гражданских договоров по поводу передачи имущества в собственность?