Договор купли-продажи недвижимости и предприятий

План

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Введение |  |
| 1. | Понятие и значение договора купли-продажи |  |
| 2. | Стороны договора |  |
| 3. | Предмет, форма и содержание договора купли-продажи |  |
| 4. | Права и обязанности сторон |  |
| 5. | Момент исполнения договора купли-продажи и ответственность сторон за его исполнение |  |
| 6. | Особенности договора купли-продажи недвижимости |  |
| 7. | Договор купли-продажи предприятия |  |
|  | Заключение |  |
|  | Список литературы |  |

Введение

Переход к рыночным отношениям, проведение экономической реформы координально изменяет сферу применения и использование договора, его роль и значение в гражданском обороте.

Любая предпринимательская деятельность связана с использованием договора. Договор так же находит широкое применение в отношениях между гражданами, поэтому рассмотрим выделенные в ГК положения о договоре.

Договором признаётся соглашение двух или нескольких лиц, согласованное волеизъявление субъектов гражданского права, направленное на установление правоотношений. ( Ст.420 ГК РФ)

Под договором понимают совокупность условий, определяющих действие сторон и подписанный его сторонами.

Договор является правомерной сделкой, порождающей обязательства. Граждане и юридические лица свободны в заключение договоров и самостоятельно решают с кем и какие договора им заключать, а так же согласовывать их условия. Договор заключается посредством направления ОФЕРТЫ (предложения заключить договор) одной из сторон и её АКЦЕПТА (принятия предложения другой стороной). ( Ст. 432 ГК РФ)

Договор вступает в законную силу и становиться обязательным для сторон с момента его заключения, срок действия договора устанавливается по соглашению сторон. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение. ( Ст.425 ГК РФ)

Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ. Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с изменившимися обстоятельствами, договор, может быть расторгнут или изменён судом по требованию заинтересованной стороны

При расторжении договора обязательства сторон прекращаются. (Ст.450-453 ГК РФ).

**1. Понятие и значение договора купли-продажи**

По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупате­лю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 454 ГК РФ).

Договор купли-продажи — самый распространенный вид дого­воров. Он представляет собой юридическую форму, предназначен­ную для обслуживания сферы товарного обращения как внутри стра­ны, так и во внешнеторговом обороте.

Правовые нормы, регулирующие куплю-продажу во внешнетор­говом обороте, унифицированы в ряде международно-правовых до­кументов, важнейшими из которых являются Конвенция ООН о договорах международной купли-продажи товаров и Международ­ные правила по толкованию торговых терминов «Инкотермс».

Целью указанных документов является выработка единых пра­вил, применяемых к внешнеторговым договорам купли-продажи. Вместе с тем Конвенция не применяется к продаже: товаров, кото­рые приобретаются для личного, семейного или домашнего исполь­зования, с аукциона, в порядке исполнительного производства либо иным образом в силу закона, фондовых бумаг, акций, обеспечитель­ных бумаг, оборотных документов и денег, судов водного и воздуш­ного транспорта, электроэнергии.

Договор купли-продажи является основанием возникновения обязательственного (относительного) правоотношения между про­давцом и покупателем; вместе с тем покупатель приобретает право собственности на купленное имущество, т.е. вещное абсолютное право.

Договор купли-продажи является одной из юридических форм, опосредующих перемещение материальных ценностей от одного лица к другому.

Он является возмездным договором. Приобретая вещь в собственность, покупатель уплачивает продавцу обусловленную цену щи, или, иными словами, продавец получает встречное имущественное предоставление.

Двусторонний характер обмена товаров определяет конструкцию договора купли-продажи как двусторонне обязывающего — права и обязанности возникают у обеих сторон: продавец обязан передать покупателю определенную вещь, но вправе требовать за это уплаты установленной цены, тогда как покупатель, в свою очередь, обязан уплатить цену, но вправе требовать передачи ему проданной вещи.

Договор купли-продажи — консенсуальный. Под консенсуальностъю понимается возникновение прав и обязанностей сторон уже в момент достижения ими соглашения по всем существенным условиям договора. Однако в тех случаях, когда для отдельных видов дворов купли-продажи закон предусматривает обязательное их оформление в определенном порядке и признает действительным только договор, оформленный надлежащим образом, права и обязанности возникают лишь после надлежащего оформления договора. Основополагающим актом, регулирующим куплю-продажу, является ГК РФ, гл. 30 которого достаточно подробно (ст. 454—566) регулирует этот договор. Однако наряду с ГК отношения купли-продажи регулируются также другими законами и подзаконными актами (указы Президента РФ, постановления Правительства РФ и т.д.). Более подробный анализ этих нормативных актов будет дан при смотрении отдельных видов договора купли-продажи. Сфера применения института купли-продажи в РФ существенно расширена новым ГК РФ. В частности, она включает отношения, связанные с поставкой товаров, контрактацией сельскохозяйственной продукции, снабжением энергетическими и иными ресурсами самостоятельные типы договоров. Однако учтена специфика этих отношений и сохранено их отдельное правовое регулирование. Вместе с тем в ГК РФ регулируются и принципиально новые разновидности договора купли-продажи, которые ранее действовавшим законодательством не были предусмотрены (купля-продажа недвижимости, предприятий).

**2. Стороны договора**

Сторонами договора купли-продажи — продавцом и покупателем — могут быть любые участники гражданского оборота (физические и юридические яйца, государство в целом, государственные и муниципальные образования).

К сторонам договора относятся общие требования гражданского законодательства о правоспособности и дееспособности. Из этого следует, что стороной в договоре может быть гражданин, достигший совершеннолетия, т.е. 18 лет, и не признанный недееспособным в установленном законом порядке. Вместе с тем закон разрешает со­вершение договоров купли-продажи и лицам, обладающим частич­ной дееспособностью. Так, дети в возрасте до 14 лет вправе самосто­ятельно совершать мелкие бытовые сделки и некоторые другие виды сделок, разрешенных законом (п. 2 ст. 28 ГК РФ), а несовершенно­летние в возрасте от 14 до 18 лет вправе также самостоятельно распоряжаться своим заработком, стипендией и иными доходами и, следовательно, могут совершать более крупные договоры купли-продажи. Право совершать мелкие бытовые сделки имеют лица, ограниченные в дееспособности вследствие злоупотребления спирт­ными напитками или наркотическими веществами. Две последние категории граждан вправе совершать и иные договоры купли-прода­жи, но только при наличии согласия на это попечителей (а в отноше­нии детей — родителей, усыновителей или попечителя).

Возможность заключения отдельных разновидностей договора купли-продажи физическими лицами зависит также от того, зареги­стрировано ли данное физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя (например, в договоре поставки физическое лицо может участвовать только в том случае, если оно зарегистрировано в указанном качестве).

Юридические лица вправе, по общему правилу, совершать любые сделки купли-продажи, если это прямо не запрещено их уставными документами (например, в уставных документах зафиксировано, что юридическое лицо не может покупать товары на бирже).

Юридические лица — собственники принадлежащего им иму­щества могут свободно заключать договоры купли-продажи, как в качестве продавца, так и покупателя. Что касается юридических лиц, владеющих своим имуществом на основе других вещных прав (хозяйственного ведения, оперативного управления), то их возможности продавать это имущество ограничены. Как следует из п. 2 ст. 295 ГК РФ, предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество без согласия собственника. Еще более ограничены права продавца для субъектов права оперативного управления — казенных предпри­ятий и учреждений. Так, казенное предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуще­ством лишь с согласия собственника этого имущества, однако ка­зенное предприятие самостоятельно реализует производимую им продукцию, если иное не установлено законом или иными право­выми актами (п. 1 ст. 297 ГК РФ).

Что касается учреждений, то они не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ними имуществом и иму­ществом, приобретенным за счет средств, выделенных им по смете. Однако имуществом, приобретенным учреждением за счет разре­шенной деятельности, учреждение может распоряжаться самостоя­тельно, в том числе и продавать его (ст. 2981 ГК РФ).

В отношении государства в целом (Российской Федерации), го­сударственных и муниципальных образований следует отметить, что их участие в договорах купли-продажи также ограничено. В частнос­ти, указанные субъекты гражданских прав не могут участвовать в таких разновидностях договора, как розничная купля-продажа, по­ставка, контрактация, энергоснабжение.

Особым образом регламентируется совершение сделок купли-продажи в отношении имущества, находящегося в общей собствен­ности. Если речь идет об общей долевой собственности, то при продаже доли действует правило преимущественной покупки. Это правило состоит в том, что участники общей долевой собственности при продаже доли имеют преимущественное право ее покупки по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях.

При совершении одним из супругов сделки купли-продажи иму­щества, являющегося общей совместной собственностью супругов, "предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Сделка по распоряжению имуществом одним из супругов может быть при­знана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия дру­гого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона сделки знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение сделки (п. 3 ст. 253 ГК РФ).

**3. Предмет, форма и содержание договора купли-продажи**

Предметом договора купли-продажи являются, в первую оче­редь, вещи (товары), т.е. предметы материального мира (как создан­ные человеком, так и природой), удовлетворяющие определенные человеческие потребности.

Для того чтобы вещь признавалась товаром и могла быть предме­том договора купли-продажи, необходимо наделение ее качеством оборотоспособности. Другими словами, необходимо, чтобы вещь могла свободно переходить от одного лица к другому. Таким обра­зом, вещи, ограниченные в обороте, могут стать предметом договора купли-продажи только при наличии у продавца специального разре­шения на их покупку (яды, наркотические вещества), а вещи, изъ­ятые из оборота, вообще не могут продаваться и покупаться.

Предметом договора купли-продажи может быть как товар, имеющийся у продавца в момент заключения договора, так и товар, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара (п. 2 ст. 455 ГК РФ).

Его предметом, хотя и с определенными ограничениями, могут быть такие специфические разновидности вещей, как ценные бумаги и валютные ценности. Ограничения заключаются в том, что положе­ния, предусмотренные ГК РФ, применяются к ним постольку, по­скольку другими законами не установлены специальные правила их купли-продажи.

К числу таких законов относятся Федеральные законы от 22 ап­реля 1996 г. «О рынке ценных бумаг»[[1]](#footnote-1), от 26 декабря 1995 г. «Об акционерных обществах»[[2]](#footnote-2). Закон РФ от 9 октября 1992 г. «О валют­ном регулировании и валютном контроле»[[3]](#footnote-3) и некоторые другие.

Впервые новый ГК РФ установил, что предметом договора купли-продажи могут быть и имущественные права. Речь, в частности, идет, прежде всего, о купле-продаже имущественных прав на объекты интеллектуальной собственности (прав на использование произведений литературы, науки, искусства, изобретений, промышленные образцов и т.д.), а также о совершаемых на биржах сделках купли-продажи прав на определенное имущество.

Условие о предмете договора считается выполненным, если содержание договора позволяет определить наименование и количество товаров.

Понятием предмета договора купли-продажи охватываются и принадлежности продаваемой вещи, а также относящиеся к ней документы.

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.

Количество может предусматриваться в мерах веса (тонны, кило­граммы и т.д.), площади (квадратных метрах), штуках и т.д. Иногда в договоре указывается только общая сумма купленных товаров, и в этом случае количество определяется путем деления общей суммы на стоимость одной единицы товара.

Товар должен быть передан в определенном ассортименте, т.е. соотношении по видам, моделям, размерам, цветам и иным призна­кам. Ассортимент согласовывается сторонами в договоре.

Если в договоре купли-продажи ассортимент не определен и не установлен порядок его определения, но из существа обязательства вытекает, что товары должны быть переданы 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 (п.2ст.467 ГК РФ).

В договоре купли-продажи может быть оговорено условие о ком­плектности продаваемого товара, под которой понимается совокуп­ность отдельных составляющих товар частей, образующих единое целое и используемых по общему назначению. Понятие комплект­ности применяется к технически сложным изделиям (оборудование, бытовая техника и т.д.). Помимо комплектности товаров, в ГК РФ говорится также о комплекте товаров, под которым понимается согласованный сторонами определенный набор товаров, не обусловленный единством их применения. Таким образом, различие заклю­чается в том, что комплектность предполагает общее применение продаваемых товаров, тогда как комплект товаров представляет собой набор разнородных товаров, не связанных общим назначени­ем, но продаваемых вместе (например, комплект продуктов питания).

Впервые новым ГК РФ введено правило, согласно которому продавец обязан передать покупателю товар в таре и (или) упаковке, независимо от того, оговорено ли соответствующее положение в договоре. Исключение составляют лишь товары, которые по «своему характеру не требуют затаривания и (или) упаковки (п. 1 ст. 481 ГК РФ).

Под тарой понимаются изделия для размещения товара. Упаковка, будучи более широким понятием (включающим в себя и тару), рассматривается как средство или совокупность средств, обеспечивающих защиту товара и окружающей среды от повреждения и потерь и облегчающих процесс обращения товаров.

Стороны могут в самом договоре указать, какая именно тара и (или) упаковка должна применяться при исполнении договора, либо стандарты, которым должны отвечать тара или упаковка соответствующего товара. Если это сделано не было, то в соответствии с п. 2 ст. 481 ГК РФ товар должен быть затарен и (или) упакован обычным для такого товара способом, а при отсутствии такового — способом, обеспечивающим сохранность товаров такого рода при обычных условиях хранения и транспортировки.

Повышенные требования предъявляются к продавцу, осуществляющему предпринимательскую деятельность. Если в установленном законом порядке предусмотрены обязательные требования к таре и (или) упаковке, то он обязан передать покупателю товар в таре и (или) упаковке, соответствующих этим обязательным требованиям (п. 3 ст. 481 ГК РФ).

Договор купли-продажи может заключаться в устной, простой письменной, нотариальной форме, а также путем совершения конклюдентных действий. В случаях, предусмотренных законодательством, необходима государственная регистрация договоров купли-продажи.

Выбор той или иной формы определяется предметом договора, составом его участников и ценой. Так, для купли-продажи недвижимости предусмотрена простая письменная форма в виде единого документа, подписанного обеими сторонами. В связи с принятием Федерального закона от 21 июля 1997 г "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[4]](#footnote-4) нотариальная форма для сделок с недвижимостью больше не требуется, однако необходима их государственная регистрация. Если одной из сторон договора купли-продажи движимых вещей является юридическое лицо, то требуется письменная форма заключения договора. То же самое правило действует в отношении граждан, если сумма договора превышает десять минимальных размеров оплаты труда, установленных законом. Однако если момент заключения и исполнения договора совпадают, договор может заключаться в устной форме (например, в розничной торговле).

В отличие от ранее действовавшего законодательства, по которому цена являлась существенным условием договора купли-продажи, по ныне действующему ГК РФ цена является существенным условием только для отдельных видов договора купли-продажи (продажа недвижимости, продажа товаров в рассрочку). В остальных случаях, если цена прямо не указана в договоре, она может быть определена в соответствии с п. 3 ст. 424 ГК РФ. Это значит, что исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары. Цена в договоре купли-продажи определяется по соглашению сторон, однако в случаях, предусмотренных законом, она может быть фиксированной или регулируемой. Под фиксированными ценами понимаются цены, которые устанавливаются компетентными государственными органами и изменить которые стороны не могут (цены на газ, электроэнергию и т. д). Что касается регулируемых цен, то под ними понимаются предельные уровни цен или предельные тарифы, устанавливаемые государственными органами.

Действующее законодательство запрещает производить расчеты при исполнении договора купли-продажи в иностранной валюте, однако в конкретном договоре цена может быть указана в иностранной валюте. При осуществлении непосредственных расчетов цена должна пересчитываться в рубли по соответствующему курсу.

Важным условием договора купли-продажи является условие о качестве, которое хотя и не является существенным, однако часто оговаривается сторонами при заключении договора.

В п. 1 ст. 469 ГК РФ в самом общем виде зафиксировано правило о том, что продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. Качество может определяться путем указания в нормативных документах на ГОСТы, стандарты и т.д., применяемые к определенным видам товаров. В договоре качество может также устанавливаться в описании, под которым понимается перечень потребительских характеристик, определяющих требования к качеству, или в образце товара. В последнем случае речь идет об эталонном экземпляре продаваемого товара. При осуществлении предпринимательской деятельности такие образцы могут заранее передаваться покупателю. Наибольшее распространение продажа по образцам получила в розничной купле-продаже.

Если же качество товара не было оговорено ни одним из вышеуказанных способов, действует общее правило, предусмотренное п. 2 ст. 469 ГК РФ: при отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется. Если продавец при заключении договора был поставлен покупателем в известность о конкретных целях приобретения товара, продавец обязан передать товар, пригодный для использования в соответствии с этими целями (п. 3 ст. 469 ГК РФ). Конкретная цель приобретения товара может быть прямо указана в договоре либо сообщена продавцу в процессе подготовки заключения договора. Однако в любом случае покупатель должен сообщить о конкретной цели приобретения товара до заключения договора.

Гарантийный срок начинает течь с момента передачи товара покупателю, однако если покупатель лишен возможности использовать товар, в отношении которого договором установлен гарантийный срок, по обстоятельствам, зависящим от продавца, гарантийный срок не течет до устранения соответствующих обстоятельств продавцом. Такое же правило распространяется на случаи, когда товар не мог использоваться из-за обнаруженных в нем недостатков при условии надлежащего уведомления продавца об этих недостатках.

От гарантийного срока следует отличать срок годности товара, под которым понимается определенный законом, иными правовыми актами, обязательными требованиями государственных стандартов или другими обязательными правилами срок, по истечении которого товар считается непригодным для использования по назначению (п. 1 ст. 472 ГК РФ).

# 4 Права и обязанности сторон

Продавец обязан передать проданную вещь (товар) в собственность покупателю и вправе требовать от него принятия товара и уплаты цены. Покупатель обязан принять товар и уплатить цену и вправе требовать от продавца передачи приобретенного товара. Поскольку данный договор является двусторонне обязывающим, правам каждой из сторон соответствуют обязанности другой стороны

Вместе с тем в условиях кризиса платежей широкое распространение получила предварительная оплата товара. Она проводится в срок, предусмотренный договором, а если такой срок договором не предусмотрен, то в разумный срок, который в каждом конкретном случае определяется исходя из предмета договора, условий его исполнения и других обстоятельств, влияющих на действия должника по исполнению договора.

Вместо полной предварительной оплаты покупаемого товара возможна его частичная оплата (выплата аванса)

При наличии долговременных связей между продавцом и покупателем и достаточно высокой степени доверия между ними практикуется оплата проданного товара в кредит — покупателю предоставляется отсрочка платежа после передачи ему товара. Момент платежа в этом случае определяется в договоре, а если этот срок не определен, то должен быть произведен в разумный срок (ст. 314 ГК РФ).

Основная обязанность покупателя — принятие товара включает ряд действий фактического и юридического характера. Так, если речь идет о товаре, ограниченном в обороте, покупатель должен получить необходимую лицензию на владение им.

Покупатель должен указать продавцу отгрузочные реквизиты, а если договор заключен без обязательства доставки товара продавцом, заключить соответствующий договор перевозки.

Фактические действия по принятию товара сводятся к выгрузке его с транспортного средства, проверке сохранности, приемке сопровождающих товар документов, помещению его на склад и т.д.

О ненадлежащем исполнении договора покупатель обязан известить продавца (ст. 483 ГК РФ). В частности, он должен информировать продавца о нарушении условий договора о количестве, об ассортименте, о качестве, комплектности, таре и (или) упаковке товара в срок, предусмотренный законом, иными правовыми актами или договором, а если такой срок не установлен, — в разумный срок после того, как нарушение соответствующего условия договора должно было быть обнаружено исходя из характера и назначения товара.

Последствием неисполнения этой обязанности является то, что права покупателя, вытекающие из нарушения продавцом условий договора купли-продажи, существенно ограничиваются. В частности, требования о передаче недостающего количества товара, замене товара, об устранении его недостатков, о доукомплектовании, замене некомплектного товара, об упаковке (затаривании) или замене ненадлежащей упаковки (тары) могут быть осуществлены покупателем в полном объеме лишь при условии извещения продавца о соответствующих нарушениях им договора. В противном случае продавец может полностью или частично отказаться от удовлетворения требований покупателя, доказав, что отсутствие у него сведений о нарушении договора повлекло невозможность устранить эти нарушения либо связано с чрезмерными дополнительными расходами.

В связи с возможностью отсуждения у покупателя проданной вещи третьим лицом закон устанавливает ряд прав и обязанностей для продавца и покупателя.

Если третье лицо предъявило к покупателю иск об изъятии купленного товара, покупатель обязан привлечь к участию в деле продавца, который, в свою очередь, обязан в нём участвовать. Непривлечение покупателем к участию в деле продавца освобождает последнего от ответственности, если он докажет, что, приняв участие в деле, смог бы предотвратить изъятие товара у покупателя. И наоборот, если продавец не примет участия в деле, хотя и был привлечен покупателем, он лишается права доказывать неправильность ведения дела покупателем.

В случае же изъятия у покупателя по решению суда, арбитражного суда или третейского суда проданной вещи по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований (п. 1 ст. 461 ГК РФ).

Продавец, по общему правилу, обязан передать покупателю товар, свободный от каких-либо обременении, т.е. прав третьих лиц на продаваемую вещь (например, прав нанимателя, вытекающих из наличия договора найма с собственником продаваемого жилого дома, поскольку при переходе права собственности на этот дом к другому лицу договор найма сохраняет силу и для нового собственника). Это правило не действует в тех случаях, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Договором купли-продажи может быть предусмотрена обязанность продавца или покупателя страховать товар (ст. 490 ГК РФ). Обязанность по страхованию не относится к числу существенных условий договора, однако, если стороны включат его в договор, оно становится обязательным для сторон. Это условие может быть зафиксировано в договоре в самом общем виде либо конкретизировано с указанием страховщика, страховых рисков и т.д.

В случае, когда сторона, обязанная по договору страховать товар, не осуществляет страхование в соответствии с условиями договора, другая сторона вправе застраховать товар и потребовать от обязанной стороны возмещения расходов на страхование либо отказаться от исполнения договора.

5. Момент исполнения договора купли-продажи и

ответственность сторон за его неисполнение

Поскольку по договору купли-продажи продавец передает товар в собственность покупателю, важное значение приобретает вопрос о том, с какого именно момента покупатель становится собственником товара. От правильного решения этого вопроса зависит ряд правовых последствии, в частности, связанных с распределением риска случайной гибели или порчи товара, с обращением кредитора­ми той или иной стороны взыскания на продаваемый товар, возможностью для собственника истребовать свою вещь из чужого незаконного владения, возникновения у покупателя возможности реально осуществлять правомочия но владению, пользованию и распоряжению товаром.

По общему правилу, право собственности у приобретателя по договору возникает с момента передачи вещи, если иное не предусмотрено законом или договором. Если договор об отчуждении подлежит государственной регистрации, право собственности возникает с момента его регистрации, если иное не установлено законом (ст. 223 ГК РФ). При этом под передачей признаётся вручение вещи приобретателю, сдача её перевозчику для отправки приобретателю, сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчуждённых без обязательств доставки. К передаче вещей приравнивается также передача коносамента или иного товарораспорядительного документа на вещи (ст. 224 ГК РФ).

В ст. 458 ГК РФ, помимо вручения товара, говорится также о предоставлении его в распоряжение покупателя. Товар считается предоставленным 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.

Одним из наиболее часто встречающихся видов нарушений дого­вора купли-продажи является нарушение условия о качестве.

Эквивалентность отношений сторон по договору купли-продажи означает, что продавец обязан предоставить имущество именно того качества, которое обусловлено договором и соответствует обуслов­ленной денежной сумме. Нарушение условия договора о качестве нарушает эквивалентность отношений, вследствие чего покупатель может требовать её восстановления. Для этого закон предоставляет ему право требовать от продавца по своему выбору соразмерного уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостат­ков товара в разумный срок, возмещения своих расходов на устране­ние недостатков товара (п. 1 ст. 475 ГК РФ).

В ГК РФ проводится различие между нарушениями требований к качеству товара и существенными нарушениями требований к качеству товара. В последнем случае речь идет о неустранимых недостатках, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения и других подобных недостатках. В любом случае санкции носят более жесткий характер, и покупатель по своему выбору: отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы; потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору (п. 2 ст. 475 ГК РФ).

Распространённым видом нарушений условий договора купли-продажи со стороны покупателя является просрочка оплаты проданных товаров или даже отказ от его оплаты. Обычно за подобные нарушения в самом договоре устанавливается неустойка.

Если же такая неустойка не предусмотрена, то как следует из п. 3 ст. 486 ГК, продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 ГК РФ). Размер процентов определяется существующей в месте жительстве кредитора (в данном случае – продавца, а если кредитором является юридическое лицо, в месте нахождения его) учётной ставки банковского процента на день исполнения договора. Нарушение условия о предварительной оплате даёт право продавцу задержать передачу товара либо потребовать расторжения договора.

Если же продавец не выполняет обязательства по передаче пред­варительно оплаченных товаров покупателю, последний вправе по­требовать от продавца не только передачи оплаченных товаров или возврата суммы предварительной оплаты, но и уплаты соответству­ющих процентов за пользование чужими денежными средствами.

**6. Особенности договора купли-продажи недвижимости**

В ст.130 ГК РФ говориться, что к недвижимому имуществу помимо земельных участков относятся также здания, сооружения, нежилые помещения, прочно связанные с ней.

Договор продажи недвижимости является видом купли-продажи, а основным признаком, позволяющим выделить этот вид договора, является его объект – недвижимое имущество**.**

Ст. 550 ГК РФ. Договор продажи имущества заключается в письменной форме, путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Для договора продажи недвижимости соблюдение нотариальной формы не требуется. Начиная с 31 января 1998 г., стороны договора продажи, подписав договор как единый документ, вправе не придавать ему нотариальную форму и напрямую обратиться в орган по регистрации прав на недвижимость, т.е. учреждения юстиции.

Это связано с тем, что ГК (ст. 131) ввёл обязательную государственную регистрацию прихода права собственности на недвижимость, что уже означает достаточный государственный контроль за законностью сделки. Договор купли-продажи недвижимости, считается заключённым с момента его подписания.

Ст. 522 ГК РФ.По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для её использования. Речь идёт о той части земельного участка, которая занята недвижимостью, но и необходима для её использования, например: земельный участок прилегающий к крыльцу здания или участок земли необходимый для прохода к зданию.

Ст. 554 ГК РФ. В договоре продажи недвижимости должны быть указаны:

* Данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору;
* Данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке;
* Данные, недвижимости в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре, условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, не считается заключенным. Договор продажи должен быть составлен с особой тщательностью, содержать все необходимые характеристики:

* Местонахождение (подробный адрес);
* Категорию земли;
* Цели использования земельного участка;
* Общую площадь;

При продаже зданий, сооружений и нежилых помещений:

* Местоположение;
* Наименование;
* Назначение;
* Площадь;
* Этажность и другие параметры.

Ст. 555 ГК РФ. Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости – договор, о ее продаже считается незаконным.

Ст. 557 ГК РФ. В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о её качестве, применяются правила ст. 475.

В соответствии со ст.475 ГК РФ необходимо различать существенные нарушения требований предусмотренных условиями договора, и в зависимости от вида нарушений покупателю предоставлены различные права.

Но в любом случае покупатель не вправе требовать замены недвижимого имущества, а устанавливается разумный срок для выполнения недостатков по качеству. Договором могут быть предусмотрены любые сроки.

**7. Договор купли-продажи предприятия**

Институт продажи предприятия по договору как имущественного комплекса является относительно новым по сравнению с ГК 1964г.

Продажа предприятий широко применялась в старой предпринимательской практике – в годы НЭПА. В последние годы, до введения в действие нового ГК РФ, продажа государственных и муниципальных предприятий по договору, использовалась как один из способов приватизации.

Согласно ст. 132 ГК РФ под предприятием как самостоятельным объектом понимается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности и включающий все виды имущества, такие как:

* Земельные участки;
* Здания;
* Сооружения;
* Оборудование;
* Инвентарь;
* Долги,
* а так же:
* Фирменное наименование;
* Товарные знаки;
* Знаки обслуживания.

Ст. 559 ГК РФ. По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс.

Права на фирменное наименование, товарный знак, и другие средства индивидуализации продавца и товара, работ и услуг переходят к покупателю, если иное не предусмотрено договором.

Ст. 560 ГК РФ. Договор продажи предприятия заключается в письменном виде, путем составления одного документа, подписанного сторонами, с обязательным приложением к нему документов, т.е.:

1. Счет инвентаризации;
2. Бухгалтерский баланс;
3. Заключение независимого аудита;
4. Перечень всех долгов (обязательств) с указанием размера и сроков их требований.

В отличие от договора продажи недвижимости для договора продажи предприятия установлена не только гос. регистрация перехода прав и имущества, но и гос. регистрация самого ДОГОВОРА, причем договор считается заключенным лишь с момента такой регистрации.

Ст. 561 ГК РФ. Состав и стоимость продаваемого предприятия определяется в договоре продажи предприятия на основе полной инвентаризации предприятия.

Поскольку предприятие представляет собой сложный объект, для заключения договора необходимо точное определение элементов имущественного комплекса. Без этого предмет договора не может считаться определенным, а сам договор – заключенным. Данная статья, перекликается со ст. 554 ГК РФ, согласно которой договор продажи недвижимости не считается заключенным, если в нем отсутствуют данные, позволяющие установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю.

Также договор не может считаться заключенным, если в нем не определена цена. Цена предприятия определяется сторонами свободно.

Ст. 563 ГК РФ. Поскольку договор продажи предприятия считается заключенным лишь с момента его гос. регистрации, передача предприятия покупателю по передаточному акту может иметь место лишь после того, как договор будет зарегистрирован. Право собственности предприятия переходит к покупателю с момента гос. регистрации этого права. Превращение покупателя предприятия в его собственника проходит три стадии;

1. Государственную регистрацию договора;
2. Передача предприятия;
3. Государственная регистрация права собственности на него.

# Заключение

Договор купли-продажи используется в отношениях между гражданами, между гражданами и юридическими лицами, а также между юридическими лицами. Правоспособность граждан универсальная, они имеют право осуществлять любую деятельность, не запрещённую законом. Согласно ст. 49 ГК, юридическое лицо может осуществлять любые виды деятельности, не противоречащие его основным задачам (целям) и не запрещённые законом. Некоторые виды деятельности подлежат обязательному лицензированию, т.е. требуют получения специального подтверждения. Если сторонами в договоре купли-продажи возникают граждане, то они должны быть дееспособны. Организация, участвующая в договоре купли-продажи, должна быть зарегистрирована как юридическое лицо, кроме того заключение договоров купли-продажи не должно противоречить целям его деятельности, зафиксированным в учредительных документах. Правоспособность и дееспособность юридического лица возникают одновременно с момента его регистрации.

# Список литературы

1. ВВС РФ. 1992
2. Гражданский кодекс РФ. Москва. 1993.
3. Гражданское право. / Под ред. С.П. Гришаева. Москва, 1999.
4. Пустозёрова В.М. Оформление сделок купли-продажи, практические рекомендации. Москва, 1995.
5. Пустозёрова В.М. Оформление сделок купли-продажи. Москва, 1996.
6. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. Москва, 1997.
7. СЗ РФ. 1992.
8. СЗ РФ. 1996.
9. СЗ. РФ. 1997.
10. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Москва, 1997.

1. СЗ РФ. 1996. №17. Ст. 1918 [↑](#footnote-ref-1)
2. СЗ РФ. 1996. №1. Ст. 1 [↑](#footnote-ref-2)
3. ВВС РФ. 1992. №45. Ст. 2542 [↑](#footnote-ref-3)
4. СЗ РФ. 1997. №30. Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-4)