

Договор купли-продажи (общие положения)



Содержание лекции

- 1.** Понятие и виды обязательств, направленных на передачу имущества в собственность или иное вещное право.
- 2.** Понятие, правовая характеристика и виды договора купли-продажи.
- 3.** Элементы договора купли-продажи.
- 4.** Содержание договора купли-продажи.
- 5.** Ответственность по договору купли-продажи.

Вопрос 1.

Понятие и виды обязательств, направленных на передачу имущества в собственность или иное вещное право

СТАТЬЯ 307 ГК РФ

В силу **обязательства** одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

2. Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований...

Статья 307.1

К обязательствам, возникшим из договора
(**договорным обязательствам**)...

К обязательствам вследствие причинения
вреда и к обязательствам вследствие
неосновательного обогащения
....(**внедоговорные обязательства**)

Статья 420. Понятие договора

- 1. Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.**
- 2. К договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках...**

Статья 153. Понятие сделки

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Статья 154. Договоры и односторонние сделки

1. Сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними.

Односторонней считается **сделка**, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли одной стороны.

Для заключения **договора** необходимо выражение согласованной **воли двух сторон** (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (**многосторонняя сделка**).

Обязательство

договорное

внедоговорное

Сделка

Договор

Классификация обязательств (договоров) по признаку направленности:

1. Обязательства направленные на передачу имущества в собственность или иное вещное право
2. Обязательства направленные на передачу имущества в пользование
3. Обязательства направленные на выполнение работы или оказание услуги
4. Обязательства по перевозкам
5. Обязательства по кредиту и расчетам
6. Обязательства по совместной деятельности
7. Обязательства по страхованию

Обязательства по передаче имущества в собственность или иное вещное право предполагает

переход вещи от 1-го товаровладельца к другому с передачей ему правомочий собственника (владение, пользование, распоряжение) - при передаче вещи в собственность либо с ограниченными вещными правами (право хозяйственного ведения, оперативного управления...- при передачи вещи в ограниченное вещное право.

Виды договоров, входящих в группу обязательств, направленных на передачу имущества в собственность или иное вещное право:

- Договор купли-продажи и его виды.
- Договор дарения.
- Договор мены.
- Договоры ренты и пожизненное содержание с иждивением

ВОПРОС 2

Понятие, правовая характеристика и виды договора купли-продажи.

Схема анализа гражданско-правового договора

- * Легальное определение договора**
- * Правовая характеристика договора**
- * Правовое регулирование договора**
- * Характеристика элементов договора.**
- * Ответственность по договору.**

СТАТЬЯ 454 ГК РФ

По договору купли продажи одна сторона (продавец) **обязуется** **передать** вещь (товар) в **собственность** **другой** **стороне** (покупателю), а покупатель **обязуется** **принять** этот товар и **уплатить** за него **определенную денежную сумму (цену)**

Правовая характеристика договора купли-продажи

- **Консенсуальный** (считается заключенным с момента достижения соглашения по всем его существенным условиям и оформления в требуемую законом форму);
 - **Возмездный** (договор предполагает наличие встречного возмещения за товар);
 - **Двусторонний** (субъективные права и обязанности возникают у обеих сторон: продавца и покупателя);
 - **Синаллагматический** договор указывает на последовательность выполнения обязательств сторонами. По легальному определению можно определить, что продавец должен выполнить обязательство в первую очередь, только потом исполнить своё обязательство покупатель.;
- Отдельные виды договора могут быть: реальным (п. 1 ст. 540 ГК РФ), публичным (п. 2 ст. 492 ГК РФ), договором присоединения.

Правовое регулирование договора

КУПЛИ-ПРОДАЖИ:

1. Гражданский кодекс РФ : Глава 30. Купля-продажа.

§ 1. Общие положения о купле-продаже – параграф применяется субсидиарно к последующим параграфам главы 30 ГК РФ, если разновидность договора не имеет иного специального регулирования (а именно к параграфам 2- 8).

2. ФЗ, иные н-п акты; а так же международно-правовые акты; обычаи.

Виды договоров купли-продажи:

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

Вопрос 3.

Элементы договора купли-продажи

В цивилистической науке под «ЭЛЕМЕНТОМ» любого договора принято понимать:

- стороны договора;
- предмет договора;
- существенные условия;
- цена;
- срок;
- форма договора;
- содержание договора - права и обязанности сторон.

Предмет договора купли-продажи

Предмет договора купли-продажи – действия продавца по передаче товара и соответственно действия покупателя по принятию товара и его оплате.

Предмет договора является его существенным условием.

Определить предмет договора означает определить наименование и количество товара (п.3 статьи 455 ГК РФ)



Предметом договора купли продажи, по общему правилу, может выступать

любое имущество :
вещи и имущественные
права (права
требования)

**вещи, которые на
момент заключения
договора
принадлежат
продавцу на праве
собственности или
ином вещном праве**

**Ценные бумаги и
валютные ценности (в
случаях
предусмотренных
специальным
законодательством)**

**любые вещи (товар):
движимые и
недвижимые,
определенные родовыми
или индивидуальными
признаками,
потребляемые и
неупотребляемые,
делимые и неделимые, ;
как уже существующие,
так и будущие.**

Стороны договора купли-продажи

Сторонами договора купли продажи являются продавец и покупатель.

Они должны обладать достаточным объемом прав и дееспособности.

Продавец — лицо, обладающее правомочием распоряжения в отношении предмета договора (чаще всего продавцом является собственник имущества);

Покупатель - любой субъект гражданского права. Участие некоторых лиц может быть ограничено исходя из особенностей предмета договора

Сторонами договора могут быть любые субъекты гражданского права

Цена договора

Цена **не является** существенным условием договора купли-продажи. Из этого правила есть исключения (договор розничной купли-продажи, продажи предприятия, продажи недвижимости).

Если цена не установлена соглашением сторон, то она определяется по правилам **п.3, ст. 424 ГК РФ**, а именно: устанавливается цена, существующая на аналогичный товар, на той же территории.

Статья 424. Цена

3. В случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено **по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.**

Срок

Срок по общему правилу **не является существенным условием договора**. Из этого правила есть исключения – договор поставки.

Срок определяется соглашением сторон ст. 457 ГК РФ.

Статья 314. Срок исполнения обязательства

2. В случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, а равно и в случаях, когда срок исполнения обязательства определен моментом востребования, **обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении**, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства.

Цель договора купли-продажи -

переход права собственности с продавца на покупателя.

Право собственности на покупателя переходит с момента, когда **продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара.**

Риск случайной гибели товара лежит на собственнике товара и переходит на покупателя в момент, когда продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара.

Статья 458. Момент исполнения обязанности продавца передать товар

1. Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, обязанность продавца передать товар покупателю считается исполненной в момент:

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

- предоставления товара в распоряжение покупателя, если товар должен быть передан покупателю или указанному им лицу в месте нахождения товара. 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. Товар не признается готовым к передаче, если он не идентифицирован для целей договора путем маркировки или иным образом.

В случаях, когда из договора купли-продажи не вытекает обязанность продавца по доставке товара или передаче товара в месте его нахождения покупателю, **обязанность продавца передать товар покупателю считается исполненной в момент сдачи товара перевозчику или организации связи для доставки покупателю, если договором не предусмотрено иное.**

Форма договора купли-продажи

Форма договора купли-продажи подпадает под действие общих правил о форме сделок и зависит от предмета, цены и субъектного состава договора. Особенности формы договора продажи недвижимости, продажи предприятия (ст. 550, 551, 560 ГК РФ)

Статья 434. Форма договора

Договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма.

...

Статья 158. Форма сделок

1. Сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной).
2. Сделка, которая может быть совершена устно, считается совершенной и в том случае, когда из поведения лица явствует его воля совершить сделку.
3. Молчание признается выражением воли совершить сделку в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон.

Статья 161. Сделки, совершаемые в простой письменной форме

1. Должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения:

1) сделки юридических лиц между собой и с гражданами;

2) сделки граждан между собой на сумму, превышающую десять тысяч рублей, а в случаях, предусмотренных законом, - независимо от суммы сделки.

ст. 434 ГК

...

Договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена письмами, телеграммами, телексами, телефаксами и иными документами, в том числе электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

4 вопрос

Содержание договора купли-продажи.

Содержание договора купли-продажи составляют права и обязанности сторон, которые заключаются в том, что продавец обязан передать товар покупателю, а покупатель обязан принять и оплатить его.

Обязанности Продавца

- 1. товар должен быть передан с принадлежностями и рядом необходимых документов;**
- 2. товар должен быть передан в определенный договором срок;**
- 3. свободным от прав 3-х лиц;**
- 4. в определенном количестве;**
- 5. в согласованном ассортименте;**
- 6. установленного качества;**
- 7. соответствующей комплектности;**
- 8. в таре и упаковке;**

Исполнение договора купли- продажи

Товар должен быть передан покупателю со всеми принадлежностями и документами, относящимися к нему (п. 2 ст. 456 ГК).

Если продавец не передает принадлежности и документы, относящиеся к товару, то покупатель вправе назначить ему разумный срок для передачи, а в случае если этот срок нарушен отказаться от товара. Иные последствия могут быть предусмотрены договором.

Исполнение договора купли-продажи

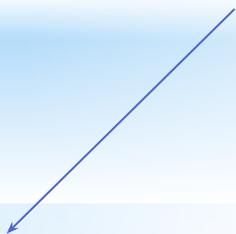
Продажа товара обремененного правами третьих лиц, возможна при условии, уведомления покупателя о них и согласия покупателя принять такой товар (ст.460 ГК). Под правами третьих лиц следует понимать как вещные (право собственности), так и обязательственные (право залогодержателя, право арендатора) права.

ГК регулирует как ответственность продавца в случае изъятия товара (ст. 461 ГК РФ), так и закрепляет обязанности сторон в случае предъявления иска об изъятии товара (ст. 462 ГК РФ)

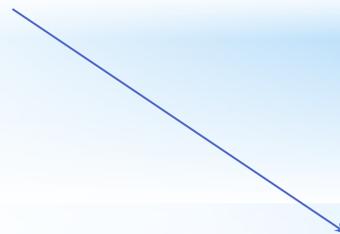
Исполнение договора купли-продажи

Количество является существенным условием и определяется в единицах измерения или в денежном выражении (ст. 465, 466 ГК РФ).

Возможно 2 нарушения условия о количестве



**Передача товара
в большем
количестве**



**Передача товара
в меньшем
количестве**

Исполнение договора купли-продажи

Продавец обязан передать товар в ассортименте, определенном в договоре купли-продажи

Ассортимент- это перечень товаров определенного наименования, различаемых по определенным признакам (виды, модели, размеры, цвета) с указанием количества, подлежащих поставке товаров каждого признака (ст. 467, 468 ГК РФ).

Продавец обязан передать товар надлежащего качества

Качество считается надлежащим, если оно отвечает одному из следующих условий:

- соответствует договору купли-продажи (п. 1 ст. 469 ГК РФ)**
- 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 покупателю товар, пригодный для использования в соответствии с этими целями.**
- при продаже товара по образцу и (или) по описанию продавец обязан передать покупателю товар, который соответствует образцу и (или) описанию.**
- если предусмотрены обязательные требования к качеству продаваемого товара ТУ, ГОСТ и т.п), то продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязан передать покупателю товар, соответствующий этим обязательным требованиям (ГОСТ, ТУ).**
- по соглашению между продавцом и покупателем может быть передан товар, соответствующий повышенным требованиям к качеству по сравнению с обязательными требованиями**

Виды гарантий качества

Законная гарантия - это ручательство продавца за отсутствие в товаре в момент его передачи недостатков, снижающих его стоимость или пригодность для целей, предусмотренных в договоре. Законная гарантия определяется нормами о стандартизации и сертификации.

Договорная гарантия- это дополнительное обязательство сверх законной гарантии, по которому продавец ручается за то, что товар будет соответствовать требованиям договора в течении предусмотренного договором времени (т.н. гарантийного срока).

- 1. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК** - это период времени, в течении которого изготовитель, исполнитель или продавец гарантируют и обеспечивают выполнение предусмотренных нормативно-технической документацией требований к качеству товара (ст. 471 ГК РФ).
- 2. СРОК ГОДНОСТИ** - это срок, по истечении которого товар считается непригодным для использования по назначению. Он исчисляется с момента изготовления товара до даты, по наступлении которой товар не является пригодным для использования по назначению (ст. 472, 473 ГК РФ).
- 3. СРОК СЛУЖБЫ** - период, в течение которого изготовитель (исполнитель) обязуется обеспечивать потребителю возможность использования товара (работы) по назначению и нести ответственность за существенные недостатки. (ст. 5 Закона РФ «О защите прав потребителей»)

Ст. 475 ГК РФ – последствия передачи товара ненадлежащего качества

Ст. 476 ГК РФ – недостатки товара, за которые отвечает продавец

Ст. 477 ГК РФ – сроки обнаружения недостатков товара (гарантийный срок, срок годности)

Исполнение договора купли-продажи

Продавец обязан передать покупателю товар, соответствующий условиям договора о комплектности и комплекте.

Комплектность - это совокупность деталей, узлов, отдельных составляющих товар частей, образующих единое целое, используемое по общему назначению (ст. 478 ГК).

Комплект товара - это согласованный сторонами набор товаров, не обусловленный единством их применения (ст.479, 480 ГК).

Исполнение договора купли-продажи

* Продавец обязан передать товар в таре и (или) упаковке (если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства)

Упаковка -это средство или комплекс средств, обеспечивающих защиту товара от повреждения и потерь, окружающей среды от загрязнений, а также обеспечивающих процесс обращения продукции.

Тара - основной элемент упаковки, предназначенный для размещения продукции (транспортная, производственная и др.)

1. Извещение продавца о ненадлежащем исполнении договора купли-продажи (ст. 483 ГК РФ)

2. Принять товар в соответствии с условиями договора, за исключением случаев, когда покупатель вправе требовать замены товара или отказаться от исполнения договора (ст. 484 ГК РФ)

3. Оплатить товар (полностью, в рассрочку, в кредит) (ст. 485, 486, 487, 488, 489 ГК РФ)

Обязанности Покупателя

4. Страхование товара (если это предусмотрено договором) (ст. 490 ГК РФ)

Договор розничной купли-продажи

- * По договору розничной купли-продажи продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу, обязуется передать покупателю товар, предназначенный для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью (ст. 492 ГК РФ).

Договор поставки

- * По договору поставки поставщик-продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется передать в обусловленный срок или сроки производимые или закупаемые им товары покупателю для использования в предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием.

Договор поставки товаров для государственных или муниципальных нужд

- * **Поставка товаров для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основе государственного или муниципального контракта на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд, а также заключаемых в соответствии с ним договоров поставки товаров для государственных или муниципальных нужд**

Договор контрактации

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

Договор энергоснабжения

- * По договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

Договор купли-продажи недвижимости

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

Договор продажи предприятия

- * По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс (статья 132), за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.