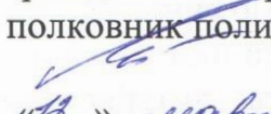


ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НИЖЕГОРОДСКАЯ АКАДЕМИЯ МИНИСТЕРСТВА ВНУТРЕННИХ ДЕЛ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

Кафедра гражданского права и процесса

УТВЕРЖДАЮ
Начальник кафедры
гражданского права и процесса
полковник полиции
 М.В. Карпычев
«11» марта 2020 г.

Конспект

занятия лекционного типа по теме № 21

дисциплины «Гражданское право»
по специальности 40.05.02 Правоохранительная деятельность,
специализации административная деятельность
(узкой специализации — деятельность участкового уполномоченного
полиции)

(для набора 2017 года заочной формы обучения)

Разработчик(и):

Материалы, содержащиеся в конспекте занятия лекционного типа, вычитаны, цифры, факты, цитаты сверены с первоисточником. Материал не содержит сведений, доступ к которым и распространение ограничены.

Заместитель начальника кафедры гражданского права и процесса
к.ю.н., доцент майор полиции А.В. Шухарева

Обсужден и одобрен на заседании кафедры гражданского права и процесса (протокол № 14 от 11 марта 2020 г.).

Нижний Новгород
2020

1. Содержание занятия лекционного типа:

1.1. «Купля-продажа. Мена» - занятие лекционного типа - 2 часа

1.2. Цель и задачи занятия.

Цель занятия:

формирование знаний о договоре купли-продажи, характеристике, условиях, видах купли-продажи, о договоре мены.

Задачи занятия: *изучение материала о понятии, юридической характеристике договора купли-продажи, видах купли-продажи, о понятии, юридической характеристике договора мены.*

1.3. Учебные вопросы:

1. Общая характеристика договора купли-продажи.
2. Характеристика отдельных видов купли-продажи.
3. Договор мены.

1.4. Рекомендуемая литература по данному занятию.

1. Белов, В. А. Гражданское право в 2 т. Том 2. Особенная часть : учебник для вузов / В. А. Белов. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 463 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-00191-4. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <http://biblio-online.ru/bcode/452735> (дата обращения: 16.03.2020).

2. Зенин, И. А. Гражданское право. Особенная часть : учебник для среднего профессионального образования / И. А. Зенин. — 19-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 295 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-10047-1. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <http://biblio-online.ru/bcode/451463> (дата обращения: 16.03.2020).

3. Гражданское право. Схемы, таблицы, тесты : учебное пособие для вузов / Т. В. Величко, А. И. Зинченко, Е. А. Зинченко, И. В. Свечникова. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 482 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-10028-0. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <http://biblio-online.ru/bcode/455745> (дата обращения: 16.03.2020).

1.5. Краткое описание учебных вопросов.

Вопрос 1.

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 и опосредующую перемещение материальных ценностей от одного лица к другому.

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

Рассматриваемый договор - возмездный. Приобретая вещь в собственность, покупатель уплачивает продавцу обусловленную цену вещи, или, иными словами, продавец получает встречное имущественное предоставление.

Двусторонний характер передачи товаров определяет конструкцию договора купли-продажи как взаимного (двустороннеобязывающего) - 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. Права и обязанности сторон возникают уже в момент достижения ими соглашения по всем существенным условиям договора. Однако в тех случаях, когда для отдельных видов договоров 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.

К отдельным видам договора купли-продажи относятся договоры:

- розничной купли-продажи;
- поставки товаров;
- поставки товаров для государственных или муниципальных нужд;
- контрактации;
- энергоснабжения;
- продажи недвижимости;
- продажи предприятия.

Вопрос 2.

Розничная купля-продажа

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 (п. 1 ст. 492 ГК РФ).

Розничная купля-продажа является наиболее распространенной разновидностью договора купли-продажи и имеет приоритетное значение в гражданском обороте для удовлетворения потребностей граждан. Этим обусловлен публичный характер договора розничной купли-продажи, определяющий обязанности продавца по продаже товаров, которые он должен осуществлять в отношении каждого, кто к нему обратится, и не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения договора, цены товаров и иных условий, за исключением случаев, когда законом и иными правовыми актами допускается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей (например, ветеранов войны, пенсионеров и т. п.). Отказ продавца от заключения публичного договора розничной купли-продажи при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары недопустим.

Стороны договора розничной купли-продажи. Покупателями по этому договору являются в основном граждане, однако ими могут быть и юридические лица, в том числе коммерческие организации, при условии, что они приобретают товар не для извлечения прибыли и не для обеспечения предпринимательской деятельности (например, в качестве подарков своим работникам).

Предмет договора купли-продажи. Согласно п. 1 ст. 492 предметом розничной купли-продажи является не любой товар, а только предназначенный для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью.

Цена и порядок оплаты товара в договоре розничной купли-продажи. В соответствии со ст. 500 ГК РФ покупатель обязан оплатить товар по цене, объявленной продавцом в момент заключения договора розничной купли-продажи. Однако иное может быть предусмотрено законом, иными правовыми актами или вытекать из существа обязательства.

В случае приобретения недовольственного товара надлежащего качества покупатель вправе в течение 14 дней с момента передачи ему недовольственного товара, если более длительный срок не объявлен продавцом, обменять купленный товар в месте покупки и иных местах, объявленных продавцом, на аналогичный товар других размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектации, произведя в случае разницы в цене необходимый перерасчет с продавцом (п. 1 ст. 502). При отсутствии у продавца товара, необходимого для обмена, покупатель вправе вернуть приобретенный товар продавцу и получить уплаченную за него денежную сумму.

Требование покупателя об обмене либо о возврате товара подлежит удовлетворению, если товар не был в употреблении, сохранены его потребительские свойства и имеются доказательства приобретения его у данного продавца.

Форма договора розничной купли-продажи. Из ст. 493 ГК РФ следует, что договор розничной купли-продажи, как правило, считается заключенным в надлежащей форме с момента выдачи продавцом покупателю кассового или товарного чека или иного документа, подтверждающего оплату товара. Однако это не означает, что упомянутые документы можно рассматривать в качестве разновидности письменной формы договора — они лишь подтверждают факт заключения договора в устной форме.

Отсутствие у покупателя кассового или товарного чека или иного документа, подтверждающего оплату товара, само по себе не лишает его возможности ссылаться на свидетельские показания в подтверждение заключения договора и его условий. Свидетельские показания оцениваются судом при рассмотрении спора между участниками договора в совокупности со всеми иными доказательствами.

Если приобретен товар ненадлежащего качества, при условии, что оно не было оговорено продавцом, покупатель (потребитель) в соответствии со ст. 18 Закона «О защите прав потребителей» (далее - Закона) и ст. 503 ГК РФ имеет право по своему выбору потребовать:

- замены недоброкачественного товара товаром надлежащего качества;
- соразмерного уменьшения покупной цены;
- незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара;
- возмещения расходов на устранение недостатков товара.

В случае обнаружения недостатков товара, свойства которого не позволяют устранить их (продовольственные товары, товары бытовой химии и т. п.), покупатель по своему выбору вправе потребовать замены такого товара товаром надлежащего качества или соразмерного уменьшения покупной цены.

Потребитель вправе предъявить предусмотренные законом требования к продавцу или изготовителю в отношении недостатков товара, если они обнаружены в течение гарантийного срока или срока годности, установленных изготовителем (ст. 19 Закона). В отношении товаров, на которые гарантийные сроки или сроки годности не установлены, потребитель вправе предъявить указанные требования, если недостатки товаров обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи их потребителю, если более длительные сроки не установлены законом или договором. Для сезонных товаров (обуви, одежды и прочих) эти сроки исчисляются с момента наступления соответствующего сезона, срок наступления которого определяется соответственно субъектами РФ исходя из климатических условий места нахождения потребителей.

Поставка товаров

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

Договор поставки является консенсуальным, возмездным, взаимным и регулируется нормами § 3 гл. 30 ГК РФ. К договору поставки, если иное не предусмотрено нормами о нем, применяются общие правила о купле-продаже. Так, общими положениями о договоре купли-продажи регулируются условия о количестве, ассортименте, качестве, комплектности, таре и упаковке, цене, порядке оплаты (ст. 465, 469, 467, 478, 481, 485, 486 ГК РФ и др.).

Сторонами договора поставки являются: поставщик (продавец) и покупатель. В качестве поставщика могут выступать только лица, занимающиеся предпринимательской деятельностью. Ими могут быть как коммерческие, так и некоммерческие организации в случаях, предусмотренных законом (п.3 ст. 50 ГК РФ), а также граждане — индивидуальные предприниматели.

На стороне покупателя преимущественно выступают граждане, занимающиеся предпринимательской деятельностью, и юридические лица. Среди последних могут быть как коммерческие, так и некоммерческие организации. При этом покупатели не должны непременно заниматься предпринимательской деятельностью. Условием их участия в отношениях по поставке товара является цель его приобретения.

Особо следует отметить, что договор поставки может заключаться в пользу третьего лица — получателя товара, который хотя и не является стороной договора, но может быть в нем указан и приобретает в силу его заключения гражданские права и обязанности.

Условия и содержание договора поставки. К числу существенных условий договора относятся его предмет и срок осуществления поставки.

Предмет договора поставки считается установленным, если его содержание позволяет определить наименование и количество товара (п. 3 ст. 455 ГК РФ).

В отличие от договора купли-продажи, в котором предметом могут быть как вещи (товар), так и имущественные права, предметом поставки может быть только товар. Более того, предметом договора поставки может быть только товар, предназначенный для использования в предпринимательской деятельности (для промышленной переработки и потребления, монтажа, для перепродажи и т. д.) или в других целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием (приобретение оргтехники, офисной мебели, транспортных средств, материалов для ремонтных работ и т. п.). Именно цель приобретения товара позволяет отграничить поставку от розничной купли-продажи.

Предметом поставки не могут быть объекты недвижимости, в отношении купли-продажи которых предусмотрены специальные правила — § 7 гл. 30 ГК РФ.

Срок осуществления поставки, т. е. срок исполнения поставщиком обязанности передать товар покупателю. Срок поставки определяется в пределах общего срока действия договора, может быть определен календарной датой или периодом времени, например поставка в пределах навигации, в течение 10 дней с момента оплаты товара и т. п.

Зачастую договор предполагает не одноразовую передачу товара, а регулярную поставку товара партиями. При этом общее количество товара делится на определенные части и контрагенты согласовывают сроки поставки отдельных партий (периоды поставки). Так, могут быть квартальные, месячные, декадные и иные периоды поставки. Если в договоре предусмотрена поставка отдельными партиями, но не определены периоды поставки, то товары должны поставляться равномерными партиями ежемесячно при условии, что иное не вытекает из закона, иных правовых актов, существа обязательства или обычаев делового оборота (п. 1 ст. 508 ГК РФ).

Наряду с определением периодов поставки в договоре поставки может быть установлен график поставки товаров (декадный, суточный, часовой и т. п.).

В случаях, когда сторонами не указан срок поставки товара и из договора не вытекает, что она должна осуществляться отдельными партиями, практика арбитражных судов исходит из того, что срок поставки определяется по правилам, установленным ст. 314 ГК РФ.

Поставка 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 (п. 1 ст. 525 ГК РФ).

По государственному или муниципальному контракту на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд поставщик (исполнитель) обязуется передать товары государственному или муниципальному заказчику либо по его указанию иному лицу, а государственный или муниципальный заказчик обязуется обеспечить оплату поставленных товаров (ст. 526 ГК РФ).

Помимо ГК РФ, отношения по поставке для государственных или муниципальных нужд регулируются Бюджетным кодексом РФ, Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" и рядом других нормативных актов. Кроме того, сохраняют силу отдельные положения Федерального закона от 13 марта 1994 г. «О поставках продукции для федеральных государственных нужд».

В соответствии с условиями государственного или муниципального контракта поставка товаров осуществляется поставщиком (исполнителем) непосредственно государственному или муниципальному заказчику (далее — заказчику) либо указанным им получателям без заключения каких-либо договоров на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд.

Однако соответствующим контрактом может предусматриваться прикрепление заказчиком поставщика-исполнителя к конкретным покупателям для заключения с ними договоров поставки товаров для государственных или муниципальных нужд.

Сторонами государственного или муниципального контракта на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд являются заказчик и поставщик (исполнитель).

Согласно ст. 3 ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" в качестве государственных заказчиков могут выступать: государственный орган (в том числе орган государственной власти), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", орган управления государственным внебюджетным фондом либо государственное казенное учреждение, действующие от имени Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, уполномоченные принимать бюджетные обязательства в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации от имени Российской Федерации или субъекта Российской Федерации и осуществляющие закупки. Муниципальным заказчиком могут быть: муниципальный орган или муниципальное казенное учреждение, действующие от имени муниципального образования, уполномоченные принимать бюджетные обязательства в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации от имени муниципального образования и осуществляющие закупки.

Участниками закупки (поставщиками) являются: любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя.

Особенностью предмета данной разновидности купли-продажи является цель приобретения товаров — удовлетворение государственных и муниципальных нужд.

Заключение государственного (муниципального) контракта и договора поставки для государственных (муниципальных) нужд. Государственный или муниципальный контракт (далее — контракт) заключается на основе принятого исполнителем заказа на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд (п. 1 ст. 527 ГК РФ).

Размещение заказа может осуществляться:

- 1) путем проведения торгов в форме конкурса, аукциона, в том числе аукциона в электронной форме;

2) без проведения торгов (путем запроса котировок, у единственного поставщика (исполнителя, подрядчика), на товарных биржах).

Контрактация

По договору контрактации производитель сельскохозяйственной продукции обязуется передать выращенную (произведенную) им сельскохозяйственную продукцию заготовителю — лицу, осуществляющему закупки такой продукции для переработки или продажи (п. 1 ст. 535 ГК РФ).

Особенность правового регулирования договора контрактации заключается в том, что к отношениям, возникающим из данного договора, не урегулированным правилами § 5 гл. 30 ГК РФ, применяются правила о договоре поставки, а в соответствующих случаях — о поставке товаров для государственных или муниципальных нужд (п. 2 ст. 535 ГК РФ). Кроме того, эти отношения регламентируются Федеральным законом от 2 декабря 1994 г. «О закупках и поставках сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия для государственных нужд».

Договор контрактации является возмездным, консенсуальным, взаимным. Для него характерны следующие особенности.

Во-первых, в качестве продавца выступает производитель сельскохозяйственной продукции, прежде всего сельскохозяйственные коммерческие организации: хозяйственные общества, товарищества, производственные кооперативы, а также крестьянские (фермерские) хозяйства, осуществляющие предпринимательскую деятельность по выращиванию или производству сельскохозяйственной продукции. Эти субъекты реализуют сельскохозяйственную продукцию, выращенную или произведенную ими в собственном хозяйстве. Поэтому нет законодательных ограничений для того, чтобы относить к договорам контрактации также договоры по реализации гражданами сельскохозяйственной продукции, выращенной или произведенной ими на приусадебных или дачных участках.

Во-вторых, в качестве покупателя выступает заготовитель, т. е. коммерческая организация либо индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по закупкам сельскохозяйственной продукции для ее последующей продажи либо переработки. К числу заготовителей по договору контрактации могут быть отнесены мясоперерабатывающие и молочные комбинаты, фабрики по переработке шерсти, а также оптовые торговые организации, заготовительные организации потребительской кооперации.

В-третьих, предметом договора является сельскохозяйственная продукция, произведенная (выращенная) в хозяйстве ее производителя. Имеется в виду продукция, которая непосредственно выращивается (зерно, овощи, фрукты и т. п.) или производится (живой скот, птица, молоко, овечья шерсть и т. п.). Поэтому по договору контрактации не могут реализовываться товары, представляющие собой продукты переработки выращенной (произведенной) сельскохозяйственной продукции, например масло, сыр, консервированные овощи или фруктовые соки. Реализация таких товаров должна осуществляться по договорам поставки.

Энергоснабжение

По договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии (п. 1 ст. 539 ГК РФ).

Договор энергоснабжения относится к договорам купли-продажи, поскольку содержит все признаки этого договорного обязательства: одна сторона передает другой за плату определенный товар — энергию. Вместе с тем указанный товар обладает специфическими свойствами, что требует особого регулирования договорных отношений. Поэтому к договору энергоснабжения помимо ГК РФ (§ 6 гл. 30) применяются нормы федерального закона от 26 марта 2003 г. «Об электроэнергетике» и иных правовых актов об энергоснабжении, а также обязательные правила, принятые в соответствии с ними.

Договор энергоснабжения является возмездным, консенсуальным, взаимным и публичным. Как известно, публичным договором признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится (ст. 426 ГК РФ).

Сторонами договора энергоснабжения являются энергоснабжающая организация и абонент (потребитель). В качестве энергоснабжающей организации могут выступать коммерческие организации, которые производят или закупают электрическую (тепловую) энергию и осуществляют ее продажу потребителям — гражданам или организациям. Абонентами признаются граждане или организации, использующие электрическую или тепловую энергию.

Существенными условиями договора энергоснабжения являются условия о предмете договора, количестве и качестве энергии, об обязанностях сторон по обеспечению надлежащего технического состояния и безопасности эксплуатируемых энергетических сетей, приборов и оборудования.

Предмет договора составляет энергия, передаваемая по проводам в виде электрического тока или по трубопроводам в виде горячей воды или пара, т. е. электрическая или тепловая энергия (п. 1 ст. 539 ГК РФ).

К отношениям, связанным со снабжением через присоединенную сеть газом, нефтью и нефтепродуктами, водой и другими товарами, правила о договоре энергоснабжения применяются, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не вытекает из существа обязательства (п. 2 ст. 548 ГК РФ).

Количество энергии предусматривается в договоре энергоснабжения (ст. 541 ГК РФ). Однако договором может быть предусмотрено и право

абонента изменять количество принимаемой им энергии при условии возмещения им расходов, понесенных энергоснабжающей организацией в связи с обеспечением подачи энергии в ином количестве.

Если абонентом является гражданин, использующий энергию для бытового потребления, он вправе использовать энергию в необходимом ему количестве.

Количество поданной абоненту и использованной им энергии определяется в соответствии с данными учета о ее фактическом потреблении. На границе сетей энергоснабжающей организации и потребителя с этой целью устанавливаются счетчики.

Качество энергии должно соответствовать требованиям, установленным государственными стандартами и иными обязательными правилами или предусмотренным договором энергоснабжения (ст. 542 ГК РФ). Если энергия не соответствует требованиям, предъявляемым к ее качеству, абонент вправе отказаться от оплаты такой энергии. Но энергоснабжающая организация в таком случае вправе требовать возмещения абонентом стоимости того, что он неосновательно сберег вследствие использования этой энергии.

Обязанности абонента по содержанию и эксплуатации сетей, приборов и оборудования определены в ст. 543 ГК РФ. Так, он обязан:

- обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых энергетических сетей, приборов и оборудования;
- соблюдать установленный режим потребления энергии;
- немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, о пожарах, неисправностях приборов учета энергии и об иных нарушениях, возникающих при пользовании энергией.

Если абонентом является гражданин, использующий энергию для бытового потребления, обязанность обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию. Данная норма носит диспозитивный характер, поэтому законом или правовыми актами может быть предусмотрено иное.

Цена (тариф) энергии подлежит государственному регулированию. При этом оплата энергии производится за фактически принятое абонентом ее количество в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. Порядок расчетов за энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон (ст. 544 ГК РФ).

Продажа недвижимости.

По договору продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (п. 1 ст. 549 ГК РФ).

Купля-продажа относится к числу наиболее распространенных сделок с недвижимым имуществом.

Договор купли-продажи недвижимости является возмездным, консенсуальным, взаимным.

Содержание договора купли-продажи недвижимости. Существенными условиями договора являются предмет и цена.

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (ст. 558 ГК РФ).

Предметом может быть как земельный участок, так и здание, сооружение или квартира, а также другое недвижимое имущество.

В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (ст. 554 ГК РФ). Таким образом, если предметом договора является здание, сооружение, помещение, в договоре необходимо указать его место расположения, адрес, назначение, год постройки, площадь и т. д. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а договор незаключенным.

Цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее, если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости (п. 2 ст. 555). При отсутствии в договоре указания цены недвижимости он считается незаключенным (п. 1 ст. 555).

Следует обратить внимание на то, что регистрации подлежит не сам договор, предметом которого является недвижимость, а переход права на нее.

По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам (п. 1 ст. 559 ГК РФ).

Договор купли-продажи предприятия является возмездным, консенсуальным, взаимным.

Содержание договора продажи предприятия. Существенными условиями данного договора являются предмет и цена.

Предмет договора — предприятие как имущественный комплекс, включающий:

- недвижимое имущество (земельные участки, здания, сооружения);
- движимые вещи (оборудование, инвентарь, сырье, продукцию) ;
- права требования;
- долги;

- права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания);
- другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

При этом права продавца, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче покупателю предприятия, если иное не установлено законом или иными правовыми актами (п. 3 ст. 559).

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

Вопрос 3.

По **договору мены** каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой (п. 1 ст. 567 ГК РФ).

Данный договор является *консенсуальным, возмездным, взаимным*.

Это один из самых древних гражданско-правовых договоров. Более того, исторически договор мены предшествовал договору купли-продажи. Поэтому не случайно к договору мены в соответствии с п. 2 ст. 567 применяются правила о купле-продаже, если это не противоречит нормам гл. 31 ГК РФ, регламентирующим обязательства, возникающие из договора.

Если в договоре мены отсутствуют условия о цене обмениваемых товаров, следует исходить из предположения, что предметом договора является обмен равноценными товарами. Расходы на передачу товаров, их принятие и иные действия, связанные с исполнением договора, должны в каждом конкретном случае возлагаться на ту сторону, которая несет соответствующие обязанности согласно договору (п. 1 ст. 568 ГК РФ).

В случае, если из текста договора вытекает, что его предметом является обмен неравноценными товарами, на сторону, обязанную в соответствии с договором передать товар, цена которого ниже, чем цена товара, предлагаемого в обмен, возлагается дополнительная обязанность по оплате разницы в ценах на указанные товары. Оплата разницы в ценах должна быть произведена непосредственно до или после передачи товара, имеющего более низкую цену. Договором мены может быть предусмотрен другой порядок компенсации разницы в ценах на обмениваемые товары.

Передача товаров по договору мены не обязательно должна быть одномоментной. Возможны случаи, когда в соответствии с договором сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают, т. е. сначала свою обязанность по передаче товара исполняет одна сторона, а через некоторое время — другая. В подобной ситуации исполнение обязанности по передаче товара той стороной, для которой предусмотрен более поздний срок передачи товара, признается встречным исполнением обязательства (ст. 569 ГК РФ).

Это означает, что в случае непередачи товаров стороной, которая должна совершить такие действия в более ранний срок, либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что передача товара не будет произведена в установленный договором срок, контрагент этой стороны как субъект встречного исполнения обязательства вправе приостановить передачу своих товаров либо вообще отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков (ст. 328 ГК РФ).

Специальное правило предусмотрено применительно к договору мены в отношении момента перехода права собственности на обмениваемые товары: если законом или договором мены не предусмотрено иное, право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами (ст. 570 ГК РФ).

В остальном договор мены регулируется положениями о купле-продаже, если это не противоречит существу обязательств, возникающих из договора. Следует иметь в виду, что круг норм, регламентирующих куплю-продажу и подлежащих применению к договору мены, не ограничивается общими положениями § 1 гл. 30 ГК РФ. К отношениям, возникающим из договора мены, подлежат применению и специальные правила, посвященные отдельным видам договора купли-продажи (продажа недвижимости, продажа предприятий, контрактация и т. д.).

Самостоятельный характер договора мены в системе гражданско-правовых договоров обусловлен наличием определенных признаков, отличающих его от иных договорных обязательств.

Во-первых, договор мены относится к договорам, направленным *на передачу имущества* (так же как и договоры купли-продажи, дарения, займа, ренты, ссуды, аренды и др.).

Во-вторых, по договору мены имущество передается в *собственность*.

В-третьих, договор мены отличается от других возмездных договоров, по которым имущество также передается в собственность контрагента (купля-продажа, заем), *характером встречного предоставления*. Участники договора мены обменивают один товар на другой.

В-четвертых, по договору мены право собственности на полученные в порядке обмена товары переходит к каждой из сторон *одновременно* после того, как обязательства по передаче товаров исполнены обеими сторонами (ст. 570 ГК РФ).

Договор мены часто используется для прикрытия различного рода неправомерных действий, направленных, например, на уклонение от уплаты налогов, поскольку стороны договора могут по соглашению сами устанавливать эквивалентность обмениваемых вещей. Так, например, какое-либо ценное имущество может быть обменено на вексель, выданный коммерческой организацией, не имеющий никакого обеспечения. В случае, если будет установлено, что фактически договор мены прикрывает иные

отношения, он должен квалифицироваться как притворная сделка (ст. 170 ГК РФ).

Законодатель не предъявляет каких-либо специальных требований к *субъектам* договора мены. Однако поскольку передача имущества одним лицом другому в обмен на иное имущество является одной из форм распоряжения имуществом, то каждая из сторон, участвующая в договоре мены, по общему правилу должна быть собственником обмениваемого имущества либо обладать иным ограниченным вещным правом, включающим правомочие по распоряжению соответствующим имуществом.

Существенным условием договора мены является его предмет (п. 1 ст. 432 ГК РФ). Условие о предмете считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара (п. 3 ст. 455 ГК РФ). При этом ГК РФ не содержит каких-либо правил о том, по поводу каких объектов может быть заключен данный договор.

По договору купли-продажи товаром признаются любые вещи, как движимые, так и недвижимые, индивидуально-определенные либо определяемые родовыми признаками. Купля-продажа (а следовательно, и мена) отдельных видов вещей может регулироваться помимо ГК РФ иными федеральными законами и другими правовыми актами. Так, специальные правила купли-продажи могут быть установлены федеральными законами в отношении ценных бумаг и валютных ценностей (п. 2 ст. 454 ГК РФ).

Не могут быть предметом мены имущественные права, услуги и иные, кроме товаров, объекты.

Если объектом мены являются товары, определяемые родовыми признаками, при исполнении договора мены важное значение имеет количество подлежащих передаче товаров, которое должно быть предусмотрено в договоре в соответствующих единицах измерения или денежном выражении. Договором может быть предусмотрено, что передаче подлежат товары в определенном соотношении по видам, моделям, размерам, цветам и иным признакам, т. е. в **ассортименте**, согласованном сторонами (ст. 467 ГК РФ).

В договоре мены могут быть предусмотрены требования, предъявляемые к **качеству** обмениваемых товаров, которое должно соответствовать указанным требованиям. В иных случаях передаваемые товары должны быть пригодными для целей, для которых товары такого рода обычно используются.

Договор мены может включать также условия о комплектности товара, о комплекте товаров, о таре и упаковке обмениваемых товаров и т. п. В этих случаях применяются соответствующие положения о договоре купли-продажи.

Стороны договора мены несут обязанности, предусмотренные ГК РФ в отношении покупателя по договору купли-продажи (за исключением обязанности по оплате обмениваемых товаров).

Каждая из сторон обязана принять переданный ей товар. Исключения составляют случаи, когда соответствующая сторона наделена в соответствии

с нормами о договоре купли-продажи правом требовать замены товара или отказаться от исполнения договора, например, если передан товар с недостатками.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по принятию товара либо отказ от его принятия влечет для соответствующей стороны негативные последствия. Так, непринятие передаваемого товара может служить основанием для отказа от исполнения договора, что влечет расторжение договора мены. Причем потерпевшая сторона имеет право требовать возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязанностей по принятию товара.

1.6. После изучения темы обучающийся с целью контроля усвоения информации должен пройти текущий контроль успеваемости в форме компьютерного тестирования в системе «STELLUS».