

ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Шатохин Никита Владиславович

студент Института права, Волгоградский государственный университет, РФ, г. Волгоград

Аннотация. В настоящее время отмечается активный рост сделок с недвижимостью. Ввиду увеличения оборота недвижимого имущества в экономической сфере общества и специфики объектов недвижимости представляется целесообразным углубленное изучение правоотношений, вытекающих из договора купли-продажи недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, сделка, договор купли-продажи.

Легальное определение договора купли-продажи дано законодателем в п. 1 ст. 454 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ [1]); согласно ему «одна сторона (продавец) обязывается передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязывается принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену)». Это определение дает основание определить место договора купли-продажи в пределах разнообразных классификаций.

К регулированию договоров купли-продажи применяются общие правила о договорах и обязательства в части, не урегулированной ст. 454 ГК РФ. В частности, эти обязательства регулируют порядок заключения договора, форму договора, обеспечение исполнения договора, основания и последствия недействительности сделок и сущность договора купли-продажи. Все эти обязательства следует рассматривать несколько шире, определяя их совокупность как отдельный тип договора. Так, Килабов М. М. придерживается той позиции, что договор купли-продажи относится к типу договоров, регулирующих обязательства по передаче имущества [3, с. 352].

Исследуя и сопоставляя различные определения сущности, можно сделать заключение, что договор купли-продажи:

- относится к двусторонним договорам, поскольку стороны несут встречные права и обязанности в отношении друг друга с взаимнообусловленным характером;
- регулирует отношения сторон, характеризующиеся встречным соглашением в эквивалентной денежной форме, то есть при заключении такого договора всегда имеет место эквивалентная оплата имущества покупателем продавцу;
- относится к числу гибких правовых форм, которые позволяют урегулировать различные по своему характеру имущественные правоотношения;
- относится к средствам регулирования отношений сторон, волеизъявление которых направлено на достижение взаимного интереса и цели процесса товарно-денежного обмена;
- определяет содержание субъективных прав и обязанностей участников договора, то есть, определяя права и обязанности продавца и покупателя, четко устанавливает правовое поле, в

рамках которого они действуют;

- относится к универсальным средствам регулирования правоотношений сторон, т. к. не ограничивает субъектный состав и не зависит от формы собственности, организационно-правовой формы и др.

- можно определить, как консенсуальный, возмездный и двусторонний (взаимный).

Существенными элементами договора являются товар и цена [2, с. 48]. Цель договора купли-продажи заключается в изменении правового режима имущества, в ряде случаев выступающего товаром, то есть происходит перенос права собственности на имущество от продавца к покупателю. Положительным является и то, что ГК РФ, определяя понятие договора купли-продажи, расширяет объект договора до понятия имущества (товара).

Структура норм ст. 454 ГК РФ «Договор купли-продажи» построена по принципу диспозитивности. То есть законодатель, давая возможность определять значительное количество положений в договоре самим сторонам, минимально вмешивается в регулирование отношений купли-продажи. Такое регулирование необходимо с точки зрения ускорения и гибкости гражданского оборота.

Исходя из статьи 454 ГК РФ договор купли-продажи — это юридический документ, который описывает обязательства сторон по возмездному обмену товара на деньги. Участниками соглашения становятся частные и юридические лица, ИП, государственные и муниципальные структуры или Россия как страна.

Здесь непременно оговаривают пункты, в Кодексе названные существенными условиями. Для рассматриваемого документа таковыми будут лишь количество и номенклатура объектов, относящихся к предмету сделки. Однако более широко это понятие определено статьей 432 ГК РФ: к существенным пунктам относят предмет соглашения, законодательно предписанные положения, и те, которые таковыми посчитал любой участник сделки [5, с. 853].

При подписании бумаги продавец не обязательно должен владеть объектом, который он реализует, но такое право непременно должно присутствовать, когда он передает проданное клиенту. Другими словами, продавец может произвести или закупить необходимое уже после заключения сделки.

Непременно указывают количество объектов сделки. Если из текста соглашения невозможно оценить этот параметр, документ недействителен. Количество может быть указано в единицах товара или в денежном эквиваленте по согласованию сторон. В случае недопоставки по количеству, получатель может потребовать возместить разницу в единицах или деньгах, а может вообще отказаться от всей поставки. Если поставленная партия больше, излишки можно не принимать или принять по цене, указанной в спецификации.

Естественно, обязательными частями в тексте будут дата и место подписания, реквизиты сторон и уполномоченные лица с указанием того, на каком основании они имеют право подписать этот документ. Скачать образец бланка для заполнения договора купли продажи. Читайте еще: Существенные условия. Общие условия договора купли-продажи, обозначенные законом.

Пункты, описанные в этой главе, можно не указывать в тексте, т.к. они прописаны в Гражданском кодексе или сопутствующих нормативных актах. Тем не менее, о них необходимо знать, поскольку, даже не будучи указанными в договоре, они обязательны к исполнению сторонами.

При передаче объекта сделки, плательщик должен получить все, что к нему относится согласно спецификации, а также полагающиеся документы, такие, как руководство по использованию, гарантии, сертификаты и т.д. Если этого не произошло, контрагент может отказаться от поставки или назначить срок, когда необходимые документы должны быть предоставлены.

Если в договоре указаны сроки выполнения обязательств, стороны обязаны их соблюдать. При нарушении установленных дат исполнения, вторая сторона (если иного не указано в условиях) может отказаться от своей части обязательств. Например, если указанное в спецификации не поставлено в срок, прописанный в соглашении, а получатель потерял к товару интерес, он может не принимать и не оплачивать поставку, даже когда изделия были произведены или приобретены продавцом по заказу второй стороны. Поставка после срока возможна только с согласия получателя. Также и досрочная поставка возможна только с разрешения получателя.

Если из соглашения не понятно, к какому сроку должна быть сделана отгрузка или передача заказа, ее выполняют по требованию. При этом у поставщика есть 7 дней на выполнение. Суть этого пункта закона в том, что можно расписать годовой объем, а затем по частям заказывать необходимое по требованию. Самое интересное, что правом требования обладает и поставщик: к примеру, если клиент оплатил покупку и не требует ее отгрузки (допустим, некуда складировать), продавец вправе потребовать эту партию забрать, и покупатель будет обязан это сделать [6, с. 171].

Для передачи изделия должны быть соответствующим образом маркированы, т.е. если в момент поставки не представляется возможным определить, что это именно тот товар, который указан в условиях договора купли-продажи, его можно не принимать. Если с грузом что-либо случается в пути, все риски несет покупатель, поскольку сразу после передачи объекта перевозчику отправитель перестает отвечать за товар.

Если после передачи заказа обнаружится, что на него были права у третьих лиц, которые затем востребуют его у покупателя, продавец обязан возместить убыток. Однако если при подписании бумаги клиент знал об этом и все равно пошел на сделку, возмещение не потребуется. Правда, продавцу придется доказать в суде об осведомленности контрагента о правах третьих лиц на товар.

Если на изделия есть гарантийный срок или срок годности, то претензии можно предъявлять в его рамках. Если эти сроки не установлены, то недостатки можно выявлять в течение 2 лет, требуя от поставщика исправления, замены или компенсации.

Существенные условия, которые устанавливает закон, обязательно должны быть в тексте. Если их там нет, бумага с самого начала считается недействительной. Например, если в соглашении о сделке по квартире не прописать цену, оно не имеет юридической силы, т.к. в законодательстве для документа такого типа указание стоимости обязательно.

Но это не означает, что все остальные пункты, указанные в тексте, менее важны или их нарушение не считается нарушением самого соглашения. Все пункты, не важно, считает их закон существенными или нет, после внесения в документ и подписания обязательны к исполнению [4, с. 81].

Если прописать в тексте только существенные условия, положенные по ГК РФ, то контракт фактически будет представлять собой спецификацию: наименование, количество, дата, подписи и реквизиты сторон. И он будет иметь юридическую силу. Но если что-то пойдет не так, споры придется решать в соответствии с общими положениями, которые описаны в предыдущем разделе этого материала. Причем там кратко приведены только наиболее важные положения, в реальности же этому разделу гражданского права в Кодексе посвящены 37 статей (454–491).

Законы написаны в попытке защитить как покупателя, так и продавца, но многие из установленных там правил могут не понравиться ни вам, ни вашим контрагентам. Поэтому лучше всего все моменты прописать самостоятельно. Если затрудняетесь это сделать, доверьте составление договора штатным специалистам или профессионалам на аутсорсе — они проследят за корректным составлением документа, обезопасив вас от судебных споров. Скачать бланк акта приема-передачи. Читайте еще: Как оформить документы на поставку.

Существенные условия при продаже недвижимости — предмет сделки и стоимость. Если после продажи у помещения остаются другие собственники (например, продажа комнаты в

квартире или части дома), существенным условием будет указание всех собственников и их прав на помещение. Важным пунктом в контракте на недвижимость будет указание на характер объекта — жилое или нежилое. Технические характеристики помещения следует указывать в соответствии с информацией, внесенной БТИ в паспорт объекта.

Розничный договор купли-продажи — это публичный контракт, который редко заключают письменно, а обязательства возникают в момент передачи покупки посетителю и выдачи кассового чека. Такие взаимоотношения сторон, помимо Гражданского кодекса, регулируются несколькими актами, например о «Защите прав потребителей».

Продавец не вправе передавать новому хозяину полученные для себя лицензии (разрешения), а также обязательства, если новый владелец не в состоянии выполнить их из-за отсутствия этих лицензий. Чтобы пояснить, приведем пример.

Продается предприятие, выпускающее спиртосодержащую продукцию, на которую требуется лицензия.

Бывший владелец обязался поставить по старому контракту уже оплаченный товар покупателю. Так как лицензия на спирт не передается новому владельцу, ему нельзя отгружать эту продукцию. Варианта решения 3 — совершить оплаченные поставки до передачи предприятия, вернуть деньги за недопоставленное и продать предприятие без обязательств, урегулировать с кредиторами вопрос так, что обязательства выполнит новый владелец, когда получит новую лицензию.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федер. закон Рос. Федерации от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 05.04.2021) // «Российская газета», N 238-239, 08.12.1994.
 2. Гражданское право / С. С. Алексеев, Б. М. Гонгалов, Д. В. Мурзин [и др.] ; под общ. ред. С. С. Алексеева, С. А. Степанова. — 4-е изд., перераб. и доп. — Москва : Проспект; Екатеринбург : Институт частного права, 2014. — 440 с.
 3. Килабов, М. М. Общая характеристика договора купли-продажи / М. М. Килабов // Молодой ученый. — 2017. — № 7 (141). — С. 352-355.
 4. Пушкарская Е.Ю. Управление товарными запасами в условиях нестабильности рынка на предприятиях розничной торговли // Экономика и социум. 2016. № 1 (20). С. 78-84.
 5. Рубанцева А.В. К вопросу о договоре купли-продажи предприятия // Аллея науки. 2018. Т. 2. № 5 (21). С. 852-855.
 6. Шевчук Д.Ф. Право покупателя жилого помещения на информацию // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2015. № 2. С. 168-172.
 7. Объекты гражданских прав: Рыженков А.Я., Иншакова А.О., Балтутите И.В., Гончаров А.И., Казаченок О.П., Казаченок С.Ю., Кагальницкова Н.В., Дерюгина Т.В., Севостьянов М.В., Квициния М.Г., Давтян-Давыдова Д.Н., Давудов Д.А., Копьев А.В., Сандалова В.А., Ускова М.С., Тымчук Ю.А., Кочубей Т.А., Мартиросян М.Г., Осадченко Э.О., Садков А.Н. и др.
- Учебник / Москва, 2020. Сер. Высшее образование (2-е издание) – М. : Издательство Юрайт
8. К вопросу о целесообразности использования понятия "юридическое лицо публичного права" Давудов Д. А., Шафоростова К. И. Право и практика. 2018. № 4. С. 274-277.
 9. Особенности оспаривания сделок в процедуре реализации имущества гражданина, признанного банкротом Наумов А.Н., Давудов Д.А. Актуальные научные исследования в современном мире. 2020. № 12-6 (68). С. 103-110.

