

Раздел 2

ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ

Подраздел 4

ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Тема 13. Договорные обязательства по передаче имущества в собственность

1. Общие положения о купле-продаже. — 1.1. Розничная купля-продажа. — 1.2. Поставка. — 1.3. Поставка товаров для государственных и муниципальных нужд. — 1.4. Контрактация. — 1.5. Энергоснабжение. — 1.6. Купля-продажа недвижимости. — 2. Мена. — 3. Дарение. — 4. Рента.

Система договоров, на основе которых возникают *обязательства по передаче имущества в собственность*, включает:

- куплю-продажу;
- мену;
- дарение;
- ренту.

Названные разновидности договорных обязательств имеют многовековую историю. По своей сути они представляют собой соглашение об отчуждении имущества. Критерий их обособления в рамках обязательств по передаче имущества в собственность — характер и объем отчуждаемых правомочий. Правовое регулирование таких обязательств осуществляется нормами, которые содержат гл. 30—33 ГК РФ.

1. Договору *купли-продажи* посвящена гл. 30 ГК РФ, структура которой включает общие положения, применяемые, как правило, ко всем его видам, а также соответствующие разделы, отражающие специфику правовой регламентации отдельных видов купли-продажи (розничной купли-продажи, поставки товаров, поставки товаров для государственных и муниципальных нужд, контрактации, энергоснабжения, продажи недвижимости, продажи предприятия).

В силу договора купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять эту вещь и уплатить за нее определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 454 ГК РФ). По своей *юридической природе* этот договор является консенсуальным, возмездным, двусторонним (взаимным).

Его *существенным условием* является предмет. Нормы закона позволяют отнести к предмету купли-продажи любые вещи, обладающие свойством товара, — движимые и недвижимые, индивидуально-определенные и определенные родовыми признаками, имеющиеся в наличии или те, которые еще будут произведены. Кроме того, общие положения гл. 30 ГК РФ могут применяться при продаже ценных бумаг, валютных ценностей и имущественных прав. Договор купли-продажи считается заключенным, если стороны достигли согласия *о наименовании и количестве товара* (п. 3 ст. 455 ГК РФ). Все остальные условия (о качестве товара, его цене, ассортименте, комплектности, сроке передачи товара и др.) при отсутствии соответствующего условия в соглашении сторон устанавливаются на основании диспозитивных норм ГК РФ.

Стороной договора могут быть любые субъекты гражданского права. Продавцом выступает, как правило, собственник вещи или лицо, уполномоченное ею распорядиться.

Главная *обязанность продавца* — передать вещь. По общему правилу договор считается исполненным в момент:

- вручения товара покупателю (если договором предусмотрена обязанность продавца по доставке товара);
- предоставления товара в распоряжение покупателя (если товар должен быть передан в месте нахождения товара);
- передачи товара перевозчику (организации связи) для доставки покупателю.

В тех случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя обычно возникает в момент такой регистрации.

Одновременно с передачей вещи покупателю должны быть переданы ее принадлежности, а также относящиеся к ней документы, предусмотренные законом, иными правовыми актами или договором (технический паспорт, сертификат качества, инструкция по эксплуатации и т.п.). Переход права собственности на товар по договору купли-продажи происходит в порядке сингулярного (частичного) правопреемства. В этой связи законом установлено правило, согласно которому продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Срок исполнения продавцом обязанности передать товар покупателю определяется договором купли-продажи, а если договор не позволяет определить этот срок, то в соответствии с правилами ст. 314 ГК РФ (обязательство должно быть исполнено в разумный срок). Риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит на покупателя в момент, когда продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности передать вещь влечет наступление предусмотренных законом *последствий*, включая меры ответственности. Если продавец отказывается передать проданный товар, покупатель вправе отказаться от исполнения договора, а при отказе передать индивидуально-определенную вещь вправе предъявить требование о ее принудительной передаче и возмещении убытков.

При передаче товара меньшего количества, чем определено договором, покупатель вправе потребовать передачи недостающего количества товара либо отказаться от переданного товара и его оплаты, а если товар оплачен, потребовать возврата уплаченной денежной суммы. При передаче товара ненадлежащего качества покупатель может требовать соразмерного уменьшения покупной цены, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков товара. В случае существенного нарушения требований к качеству товара покупатель вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной денежной суммы либо потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору. Какие последствия применить, покупатель определяет по своему выбору.

В свою очередь *покупатель обязан* принять вещь и оплатить ее по цене, предусмотренной договором. Если цена договором не усматривается из его условий, исполнение оплачивается по цене, обычно

взимаемой за аналогичные товары. На покупателе также лежит обязанность в предусмотренный законом (договором) или иной разумный срок поставить продавца в известность о нарушении условий договора о количестве, качестве, ассортименте, комплектности, таре (упаковке) товара. Невыполнение этого правила влечет возможность для отказа продавца от удовлетворения требований о передаче товара, не соответствующего условиям договора по количеству, качеству, ассортименту или комплектности, если он докажет, что невыполнение этого правила повлекло невозможность удовлетворить требования покупателя или влечет несоизмеримые расходы.

Договором может быть предусмотрена обязанность продавца или покупателя застраховать товар.

1.1. 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).

Данный вид договора имеет ряд особенностей. Его *существенными условиями* являются предмет и *цена*. На стороне продавца всегда выступает специальный субъект — лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу (розничный торговец). Розничный покупатель, наоборот, не должен быть предпринимателем. Это, как правило, гражданин или некоммерческая организация.

Договор розничной купли-продажи носит *публичный* характер и обычно заключается в устной форме. В том случае, когда покупатель присоединяется к условиям стандартных форм (договор присоединения), считается, что такое соглашение обретает письменную форму. Договор считается заключенным в надлежащей форме с момента выдачи продавцом покупателю кассового или товарного чека либо иного документа, подтверждающего оплату товара. Отсутствие у покупателя указанных документов не лишает его возможности ссылаться на свидетельские показания в подтверждение заключения договора и его условий. Особые правила установлены для продажи товаров по образцам, с использованием автоматов, а также для дистанционного способа продажи товаров.

К отношениям, возникающим в розничной купле-продаже с участием покупателя-гражданина, применяются также Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» и иные правовые акты (потребительское законодательство).

1.2. По договору *поставки* поставщик-продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется передать в обусловленный срок производимые (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). Из определения договора усматривается, что он регулирует коммерческие отношения, обычно складывающиеся между профессиональными участниками гражданского оборота (коммерческими организациями, индивидуальными предпринимателями), и предполагает долгосрочные договорные связи.

Характер договора влечет ряд *особенностей* его заключения и исполнения. Так, ст. 507 ГК РФ предусматривает особый порядок урегулирования разногласий сторон на случай их возникновения. Сторона, предложившая заключить договор и получившая от другой стороны предложение о согласовании условий, должна в течение 30 дней со дня получения предложения (если иной срок не установлен законом или не согласован сторонами) принять меры по согласованию соответствующих условий договора либо письменно уведомить другую сторону об отказе от его заключения. Уклонение от исполнения названного правила порождает обязанность по возмещению возникших в этой связи убытков.

Особое значение при заключении договора имеет *условие о сроке* поставки товаров покупателю. Срок поставки (в том числе отдельных партий товара), как правило, должен быть указан в договоре. Если периоды поставки договором не определены, то товары должны поставляться равномерными партиями ежемесячно. Досрочная поставка может производиться только с согласия покупателя.

Поставка товаров по общему правилу осуществляется путем их отгрузки (передачи) транспортом в адрес покупателя, являющегося стороной договора, или лица, указанного в договоре. Если договором предусмотрена обязанность передать товар по *отгрузочным разнарядкам* (указаниям об отгрузке товаров получателем), такой документ обычно направляется поставщику не позднее чем за 30 дней до наступления периода поставки. Стороны могут договориться о *выборке товара*, т.е. получении его в месте нахождения поставщика.

Как правило, поставщик, допустивший *недопоставку* товаров в отдельном периоде, обязан восполнить недопоставленное количество товаров в следующем периоде в пределах срока действия договора поставки. Покупатель вправе, уведомив поставщика, отказаться от принятия товаров, поставка которых просрочена. Ассортимент то-

варов, недопоставка которых подлежит восполнению, определяется соглашением сторон. При отсутствии соглашения поставщик обязан восполнить недопоставленное количество товаров в ассортименте, установленном для того периода, в котором допущена недопоставка. Поставка товаров одного наименования в большем количестве, чем предусмотрено договором поставки, не засчитывается в покрытие недопоставки товаров другого наименования, входящих в тот же ассортимент, и подлежит восполнению, кроме случаев, когда такая поставка произведена с предварительного письменного согласия покупателя. Неустойка за недопоставку или просрочку поставки товаров взыскивается с поставщика до фактического исполнения обязательства в пределах его обязанности восполнить недопоставленное количество товаров в последующих периодах поставки.

В случае существенного нарушения договора одной из сторон ст. 523 ГК РФ допускает возможность одностороннего отказа от договора. При этом взыскание *убытков* может быть произведено как в конкретной, так и в абстрактной форме. В первом случае размер убытков исчисляется как разница между установленной в договоре ценой и ценой по совершенной взамен сделке, во втором (если такая сделка не совершена) — как разница между ценой, установленной в договоре, и текущей ценой на момент расторжения договора.

1.3. Поставка товаров для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основе государственного или муниципального контракта на поставку таких товаров, 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* 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. Основанием заключения такого контракта является *заказ*, который выдается соответственно органами государственной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления.

Как правило, для заказчика заключение контракта является обязательным. Поставщик обязан заключить контракт в случаях, установленных законом, и при условии, что заказчиком будут возмещены все убытки, которые могут быть причинены поставщику в связи с выполнением такого контракта.

Кроме того, ГК РФ предусматривает особый порядок согласования условий такого контракта (ст. 528 ГК РФ). Если в контракте преду-

смотрено, что поставка товаров для государственных или муниципальных нужд осуществляется *по договору*, то заказчик обязан не позднее 30-дневного срока со дня подписания контракта направить поставщику (исполнителю) и покупателю *извещение о прикреплении* покупателя к поставщику (исполнителю). Для поставщика заключение договора на основании полученного извещения является обязательным. Если он уклоняется от заключения договора, покупатель вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор на условиях разработанного покупателем проекта договора. Покупатель вправе полностью или частично отказаться от товаров, указанных в извещении о прикреплении, и от заключения договора на их поставку. В этом случае поставщик (исполнитель) должен незамедлительно уведомить государственного или муниципального заказчика и вправе потребовать от него извещения о прикреплении к другому покупателю.

К отношениям по поставке товаров для государственных или муниципальных нужд применяются правила о договоре поставки и иные законы, в частности Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

1.4. По договору *контракта*ции производитель сельскохозяйственной продукции обязуется передать выращенную (произведенную) им сельскохозяйственную продукцию заготовителю — лицу, осуществляющему закупку такой продукции для переработки или продажи (п. 1 ст. 535 ГК РФ). Таким образом, предметом договора контрактации может быть только продукция, произведенная или выращенная самим производителем. Правовое значение также имеет *цель* заключения договора заготовителем — переработка и продажа сельхозпродукции, а не ее потребление и др.

Субъектами рассматриваемых правоотношений являются предприниматели. В качестве производителя сельскохозяйственной продукции в основном выступают производственные сельскохозяйственные кооперативы, хозяйственные общества, специализирующиеся на производстве соответствующей продукции, и крестьянские (фермерские) хозяйства. Заготовителями обычно являются профессиональный производитель пищевой продукции либо посредники-перепродавцы.

Сельскохозяйственное производство как зона рискованного земледелия ставит производителя продукции в неравные условия с заготовителем. Это обстоятельство обусловило необходимость адекватно урегулировать положение сторон договора. В отношении заготовителя закон устанавливает более «жесткие» обязанности по договору. По об-

шему правилу он обязан принять сельскохозяйственную продукцию у производителя по месту ее нахождения и обеспечить ее вывоз. В отличие от общего правила, в соответствии с которым ответственность предпринимателя может наступить независимо от его вины, производитель сельхозпродукции, не исполнивший обязательство либо исполнивший его ненадлежащим образом, несет *ответственность* только при наличии вины.

К отношениям по договору контрактации, не урегулированным правилами настоящего параграфа, применяются правила о договоре поставки, а в соответствующих случаях — о поставке товаров для государственных нужд. Специальные правила содержит также Федеральный закон от 2 декабря 1994 г. № 53-ФЗ «О закупках и поставках сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия для государственных нужд».

1.5. 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 носит *публичный* характер. Критериями его выделения в отдельный вид купли-продажи являются предмет договора — энергия — и связанный с ним способ исполнения договора — подача энергии через присоединительную сеть.

Специфика предмета обуславливает и особые требования к *субъектам*. Энергоснабжающей организацией могут быть специализированные коммерческие организации, абонентом — гражданин или юридическое лицо. Договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у последнего энергопринимающего устройства (отвечающего установленным техническим требованиям), присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии.

В рамках предмета договора существенным является условие о *количестве (объеме)* поставки электрической энергии (ст. 541 ГК РФ). Оно определяется исходя из содержания договора. При этом судебная практика указывает на необходимость согласования не только общего, но и ежемесячного и ежеквартального количества подаваемой энергии. Если договор не позволяет определить количество подлежащей передаче энергии, он не считается заключенным. Однако в догово-

рах с участием граждан-потребителей и организаций, приобретающих энергию для целей оказания коммунальных услуг, условие об объеме подаваемой энергии не является существенным. Такие покупатели потребляют энергию в необходимом им количестве.

Правила ГК РФ о договоре энергоснабжения применяются к отношениям, связанным со снабжением через присоединенную сеть тепловой энергией, газом, нефтью и нефтепродуктами, водой и другими товарами, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. К отношениям по договору энергоснабжения, не урегулированным ГК РФ, применяется специальное законодательство, в частности федеральные законы от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике», от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении», от 7 декабря 2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» и др.

1.6. По договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (п. 1 ст. 549 ГК РФ). *Существенным условием* такого договора является его цена (ст. 555 ГК РФ). В договоре продажи жилого дома или квартиры (их части), в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, существенным условием выступает также перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных либо согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным.

Договор купли-продажи недвижимого имущества заключается в письменной *форме* путем составления единого документа, подписанного сторонами, и вступает в силу с момента его заключения. Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость покупателю передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Переход права собственности на недвижимость к покупателю подлежит государственной регистрации. В этой связи право собственности на недвижимость возникает на основе сложного юридического состава — договора и акта государственной регистрации. С 1 марта 2013 г. правила о государственной регистрации договора купли-продажи жилых помещений (п. 2 ст. 558 ГК РФ) и договора купли-продажи предприятия (п. 3 ст. 560 ГК РФ) не подлежат применению. Тем самым устранена двойная регистрация — сделок и перехода права собственности.

Правила продажи недвижимости субсидиарно применяются к договору *продажи предприятия*, согласно которому 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). В частности, обычно не подлежат передаче права продавца, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью.

Состав и стоимость продаваемого предприятия определяются на основе полной инвентаризации. До подписания договора сторонами должны быть составлены и рассмотрены: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

2. По договору *мены* каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой (п. 1 ст. 567 ГК РФ). Отношения мены регулируются как специальными правилами, отражающими особенности содержания рассматриваемого договора, так и правилами о купле-продаже. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

Договор мены является консенсуальным, возмездным, двусторонним и взаимным. Если из договора не вытекает иное, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными. В противном случае сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения обязанности передать товар.

По общему правилу право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами.

3. По договору **дарения** одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом (п. 1 ст. 572 ГК РФ). Дарение в общепользных целях называется пожертвованием.

Главная *особенность* дарения — его безвозмездный характер. Дарение, за исключением пожертвования, — договор односторонний, поскольку не накладывает обязанностей на одаряемого. Он может быть как реальным, так и консенсуальным (обещание подарить имущество в будущем).

Реальный договор, как правило, совершается в устной *форме*. Исключения составляют случаи, когда дарителем является юридическое лицо и стоимость дара превышает 3 тыс. руб. Консенсуальный договор всегда заключается письменно. Передача дара осуществляется посредством его вручения, символической передачи (вручение ключей и т.п.) либо вручения правоустанавливающих документов. Переход права собственности от дарителя к одаряемому подлежит государственной регистрации. Требование об обязательной регистрации к договору дарения недвижимого имущества (п. 3 ст. 574 ГК РФ) не применяется.

Не допускается дарение (за исключением обычных подарков, стоимость которых не превышает 3 тыс. руб.):

1) от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями;

2) работникам образовательных организаций, медицинских организаций, организаций, оказывающих социальные услуги, и аналогичных организаций, в том числе организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан. Подарки, полученные такими лицами, стоимостью более 3 тыс. руб., признаются собственностью соответствующего публичного образования и передаются служащим по акту в орган, в котором указанное лицо замещает должность;

3) лицам, замещающим государственные должности РФ, государственные должности субъектов РФ, муниципальные должности, государственным служащим, муниципальным служащим, служащим Банка России в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей (случаи дарения в связи с протокольными мероприятиями, служебными командировками и другими официальными мероприятиями).

4) в отношениях между коммерческими организациями.