

В. Н. Ивакин

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ

**УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ
ДЛЯ ПРИКЛАДНОГО БАКАЛАВРИАТА**

6–е издание, исправленное и дополненное

**Книга доступна в электронной библиотечной системе
biblio-online.ru**

Москва ■ Юрайт ■ 2014

УДК 34
ББК 67.404я73
И17

Автор:

Ивакин Валерий Николаевич — кандидат юридических наук, доцент кафедры адвокатуры и нотариата Института адвокатуры, доцент кафедры гражданского процесса Московского государственного юридического университета им. О. Е. Кутафина (МГЮА), доцент кафедры гражданского, арбитражного и административного процессуального права Российской академии правосудия, заслуженный работник высшей школы РФ, почетный работник высшего профессионального образования РФ.

Ивакин, В. Н.
И17 Гражданское право. Особенная часть : учеб. пособие для прикладного бакалавриата / В. Н. Ивакин. — 6-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2014. — 229 с. — Серия : Учебное пособие.

ISBN 978-5-9916-4272-9

Непосредственной сдаче экзамена или зачета по любой учебной дисциплине всегда предшествует достаточно краткий период, когда студент должен сосредоточиться, систематизировать свои знания. Выражаясь компьютерным языком, он должен «вывести информацию из долговременной памяти в оперативную», сделать ее готовой к немедленному и эффективному использованию. Специфика периода подготовки к экзамену или зачету заключается в том, что студент уже ничего не изучает (для этого просто нет времени): он лишь вспоминает и систематизирует изученное.

Предлагаемое пособие поможет студентам в решении именно этой задачи применительно к курсу «Гражданское право. Особенная часть».

Содержание и структура пособия соответствуют требованиям Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования четвертого поколения.

Для студентов высших учебных заведений.

УДК 34
ББК 67.404я73

ISBN 978-5-9916-4272-9

© Ивакин В. Н., 2011
© Ивакин В. Н., 2013, с изменениями
© ООО «Издательство Юрайт», 2014

СОДЕРЖАНИЕ

Принятые сокращения.....	6
I. ДОГОВОРНОЕ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННОЕ ПРАВО	
Тема 1. Договор купли-продажи	7
1.1. Общие положения о договоре купли-продажи	7
1.2. Договор розничной купли-продажи	9
1.3. Договор поставки товаров.....	11
1.4. Договор поставки товаров для государственных или муниципальных нужд.....	12
1.5. Договор контрактации	13
1.6. Договор энергоснабжения	14
1.7. Договор продажи недвижимости	16
1.8. Договор продажи предприятия.....	17
Тема 2. Договоры мены, дарения, ренты	18
2.1. Договор мены	18
2.2. Договор дарения	19
2.3. Договор ренты	21
Тема 3. Договоры аренды, лизинга, ссуды	22
3.1. Договор аренды	22
3.2. Договор финансовой аренды (лизинга)	25
3.3. Договор безвозмездного пользования (ссуды)	27
Тема 4. Договор найма жилого помещения и другие жилищные обязательства.....	29
4.1. Договор найма жилого помещения	29
4.2. Договор обмена жилыми помещениями	39
Тема 5. Подряд.....	40
5.1. Договор подряда	40
5.2. Договор бытового подряда	45
5.3. Договор строительного подряда	47
5.4. Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ.....	52
5.5. Государственный или муниципальный контракт на выполнение подрядных работ для государственных или муниципальных нужд.....	54
Тема 6. Договоры на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ (НИР и ОКР).....	56
Тема 7. Договор возмездного оказания услуг	57
7.1. Общие положения об обязательствах по оказанию услуг.....	57
7.2. Договор возмездного оказания услуг.....	57
Тема 8. Транспортные и экспедиционные договоры	60
8.1. Транспортные договоры	60
8.2. Договор транспортной экспедиции.....	69

Тема 9. Договор хранения	71
Тема 10. Договоры поручения, комиссии и агентирования.....	77
10.1. Договор поручения	77
10.2. Договор комиссии	79
10.3. Агентский договор	82
Тема 11. Обязательства из действий в чужом интересе без поручения.....	84
Тема 12. Доверительное управление имуществом	85
Тема 13. Договор коммерческой концессии	89
Тема 14. Обязательства по страхованию.....	92
14.1. Понятие и отдельные виды страхования	92
14.2. Участники страхового обязательства	94
14.3. Страховой договор	95
Тема 15. Договоры займа, кредита и финансирования под уступку денежного требования	103
15.1. Договор займа	103
15.2. Кредитный договор	107
15.3. Договор финансирования под уступку денежного требования	109
Тема 16. Договоры банковского счета и банковского вклада	111
16.1. Договор банковского счета	111
16.2. Договор банковского вклада	114
Тема 17. Обязательства по расчетам.....	117
17.1. Общие положения о наличных и безналичных расчетах	117
17.2. Наличные и безналичные расчеты	118
Тема 18. Договор простого товарищества.....	121
Тема 19. Обязательства из односторонних действий	124
19.1. Обязательства из публичного обещания награды	124
19.2. Обязательства из публичного конкурса	125
19.3. Обязательства из проведения игр и пари.....	126
Тема 20. Обязательства вследствие причинения вреда	127
20.1. Внедоговорные обязательства.....	127
20.2. Ответственность за вред, причиненный органами публичной власти и их должностными лицами	133
20.3. Ответственность за вред, причиненный несовершеннолетними и недееспособными гражданами....	134
20.4. Ответственность за вред, причиненный источником повышенной опасности	137
20.5. Ответственность за вред, причиненный жизни или здоровью гражданина	139
Тема 21. Обязательства вследствие неосновательного обогащения.....	144
II. НАСЛЕДСТВЕННОЕ ПРАВО	
Тема 22. Институт наследственного права	146
22.1. Общие положения о наследовании.....	146
22.2. Наследование по завещанию	148
22.3. Наследование по закону	151
22.4. Приобретение наследства	153

III. ПРАВО ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Тема 23. Права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации: общие положения	159
Тема 24. Авторское право	171
Тема 25. Права, смежные с авторскими	184
Тема 26. Патентное право	188
Тема 27. Право на селекционное достижение	204
Тема 28. Право на топологии интегральных микросхем	207
Тема 29. Право на секрет производства (ноу-хау).....	209
Тема 30. Права на средства индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий	210
30.1. Право на фирменное наименование.....	210
30.2. Право на товарный знак и право на знак обслуживания	212
30.3. Право на наименование места происхождения товара	218
30.4. Право на коммерческое обозначение	221
Тема 31. Право использования результатов интеллектуальной деятельности в составе единой технологии.....	223
Литература	228

Принятые сокращения

Конституция — Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ и от 30.12.2008 № 7-ФКЗ)

ВК — Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ

ГК — Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ; часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ; часть третья от 26.11.2001 № 146-ФЗ; часть четвертая от 18.12.2006 № 230-ФЗ

ЖК — Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

КВВТ — Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 № 24-ФЗ

КТМ — Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 № 81-ФЗ

УАТ — Устав автомобильного транспорта и городского наземного электрического транспорта от 08.11.2007 № 259-ФЗ

УЖТ — Устав железнодорожного транспорта Российской Федерации от 10.01.2003 № 18-ФЗ

РСФСР — Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика

РФ — Российская Федерация

СССР — Союз Советских Социалистических Республик

УНИДРУА — Международный институт по унификации частного права

ЦИК и СНК СССР — Центральный исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров СССР

I. ДОГОВОРНОЕ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННОЕ ПРАВО

Тема 1. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

1.1. Общие положения о договоре купли-продажи

Понятие договора купли-продажи охватывает в настоящее время все договоры, по которым происходит передача вещи *за деньги* от одного субъекта к другому. Отдельными видами договоров купли-продажи являются договоры: розничной купли-продажи, поставки товаров, поставки товаров для государственных нужд, контрактации, энергоснабжения, продажи недвижимости, продажи предприятия.

В соответствии с п. 1 ст. 454 ГК 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*).

Договор купли-продажи является *консенсуальным*, поскольку он считается заключенным с того момента, когда между сторонами было достигнуто *соглашение по всем существенным условиям договора*, которые должны быть непосредственно установлены ими, либо когда была произведена государственная регистрация такого соглашения (договор продажи предприятия). Данный договор относится также к *возмездным и двусторонним* договорам.

Предмет договора купли-продажи составляют передача продавцом товара в собственность покупателя, принятие его продавцом и уплата за него установленной цены.

Для признания договора купли-продажи заключенным необходимо согласование сторонами лишь условий о наименовании и количестве товара. Другие условия договора, *в том числе о цене товара*, могут быть определены на основании общих правил, содержащихся в ГК, поэтому допустимым является заключение договора и без их согласования.

Продавец обязан передать покупателю товар в срок, установленный договором или правилами об исполнении бессрочного обязательства (ст. 314 ГК).

Количество товара, подлежащего передаче покупателю, предусматривается договором купли-продажи в соответствующих единицах измерения или в денежном выражении. Допускается возможность согласования сторонами в договоре лишь порядка определения количества товара, однако в любом случае должна существовать возможность установить количество товара, подлежащего передаче (ст. 465 ГК).

Договор купли-продажи может содержать условие об *ассортименте товаров*, подлежащих передаче продавцом покупателю, т.е. об установлении определенного соотношения последних по видам, моделям, размерам, цветам или иным признакам (ст. 467 ГК).

Продавцом должны быть выполнены условия договора о *качестве* товара. При отсутствии данных условий в договоре продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется. Если продавец при заключении договора был уведомлен покупателем о конкретных целях приобретения товара, продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для использования в соответствии с этими целями.

Сущность законной гарантии состоит в том, что товары должны соответствовать требованиям, предъявляемым к их качеству, в момент их передачи покупателю, если иной момент определения соответствия товаров этим требованиям не предусмотрен договором, и в пределах разумного срока должны быть пригодными для целей, для которых товары такого рода обычно используются (п. 1 ст. 470 ГК).

Договором купли-продажи согласно п. 2 ст. 470 ГК предусматривается предоставление продавцом гарантии качества товара (договорная гарантия), которое должно сохраняться в течение определенного времени (*гарантийного срока*), когда допускается предъявление требований покупателем к продавцу о применении указанных в законе последствий передачи товара ненадлежащего качества.

От гарантийного срока следует отличать *срок годности* товара, т.е. определенный законом или в установленном им порядке период времени, по истечении которого товар считается непригодным для использования по назначению.

Если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца:

- ✓ соразмерного уменьшения покупной цены;
- ✓ безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок;
- ✓ возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

В случае *существенного* нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, выявляющиеся неоднократно и т.п.) покупатель вправе по своему выбору:

- ✓ отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы;
- ✓ потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору (ст. 475 ГК).

Если на товар не установлен гарантийный срок или срок годности, недостатки товара должны быть обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю. Законом или договором может быть предусмотрен более длительный срок обнаружения недостатков товара.

Если на товар установлен гарантийный срок, его недостатки должны быть обнаружены в течение этого срока. Аналогичным образом определяется срок обнаружения недостатков товара, для которого установлен срок годности (ст. 477 ГК).

По договору купли-продажи продавец обязан передать покупателю товар, соответствующий условию договора о *комплектности*, а при отсутствии такового в договоре комплектность товара определяется обычаями делового оборота либо иными требованиями (ст. 478 ГК).

Продавец обязан передать покупателю товар в таре и (или) упаковке, за исключением товара, не требующего по своему характеру затаривания и (или) упаковки. Исключение из этого правила может быть предусмотрено договором или вытекать из существа обязательства (п. 1 ст. 481 ГК).

Покупатель обязан принять переданный ему товар, за исключением случаев, когда он вправе потребовать замены товара или отказаться от исполнения договора купли-продажи (ст. 484 ГК).

Цена товара может быть предусмотрена договором. Если она договором не определена и не может быть установлена исходя из его условий, товар оплачивается по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, т.е. применяется правило п. 3 ст. 424 ГК.

Закон предусматривает возможность заключения договора купли-продажи с условием *предварительной оплаты товара*, а также *в кредит* с полной оплатой товара по истечении определенного периода времени или с его оплатой *в рассрочку*.

1.2. Договор розничной купли-продажи

В соответствии с п. 1 ст. 492 ГК 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.

Как и любой договор купли-продажи, договор розничной купли-продажи является *консенсуальным, возмездным и двусторонним*. Вместе с тем розничной купле-продаже присущ ряд специфических черт.

Свои особенности имеет прежде всего субъектный состав данного договора. В качестве *продавца* всегда выступает коммерческая организация или гражданин-предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу. *Покупателем* может быть любой субъект гражданского права.

К отношениям по договору розничной купли-продажи с участием покупателя-гражданина, вступающего в договорные отношения с целью удовлетворения личных бытовых нужд, не урегулированным § 2 гл. 30 ГК, применяются Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее — Закон о защите прав потребителей) и иные правовые акты, принятые в соответствии с ним.

Договор розничной купли-продажи является *публичным договором*, в связи с чем продавец не вправе отказаться от его заключения при наличии у него товара, интересующего покупателя.

Договор розничной купли-продажи может заключаться с использованием *публичной оферты* (содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, его делающего, заключить договор на указанных в нем условиях с каждым, кто отзовется).

Специфическим признаком договора розничной купли-продажи является его *предмет*. Согласно ст. 492 ГК продавец обязуется передать покупателю товар, предназначенный для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью.

Особенностями обладает и *форма* данного договора. По общему правилу договор розничной купли-продажи считается заключенным в надлежащей форме с момента выдачи продавцом покупателю *кассового или товарного чека* либо иного документа, подтверждающего оплату товара. Отсутствие у покупателя таких документов не лишает его возможности ссылаться на свидетельские показания в подтверждение заключения договора и его условий (ст. 493 ГК).

На продавце до заключения договора розничной купли-продажи лежит обязанность предоставления покупателю *информации о товаре* (в том числе предоставления возможности осмотреть товар, проведения по требованию покупателя проверки свойств или демонстрации использования товара) (ст. 495 ГК).

Особенность договора розничной купли-продажи состоит в том, что его существенным условием, без согласования которого данный договор не может считаться заключенным, является *цена*.

В случае продажи товара ненадлежащего качества у покупателя возникает ряд возможностей, установленных ст. 503 ГК и ст. 18 Закона о защите прав потребителей. Он вправе 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.

Перечисленные требования покупателя подлежат удовлетворению лишь в том случае, если продавец при заключении договора не оговорил, что реализует товар с недостатками.

В отношении технически сложного товара покупатель вправе потребовать его замены или отказаться от исполнения договора розничной купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар суммы в случае существенного нарушения требований к его качеству (п. 2 ст. 475 ГК). Помимо этого, если в таком договоре в качестве покупателя участвует гражданин-потребитель, он вправе также в соответствии с п. 1 ст. 18 Закона о защите прав потребителей требовать полного возмещения убытков, причиненных ему вследствие продажи товара ненадлежащего качества.

Требования, указанные в п. 1 ст. 18 данного Закона, предъявляются потребителем продавцу либо уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю. Однако согласно п. 3 той же статьи требования о безвозмездном устранении недостатков или возмещении расходов потребителя по их устранению либо замене товара можно обратиться *непосредственно к изготовителю* (уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортеру). Кроме того, потребителю предоставляется право возратить изготовителю или импортеру товар ненадлежащего качества и потребовать от него уплаченной за товар суммы.

При продаже потребителю товара ненадлежащего качества, на который установлен гарантийный срок или срок годности, согласно п. 1 ст. 19 Закона о защите прав потребителей он может предъявить свои

требования к продавцу (изготовителю, уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортеру) в отношении недостатков товара, если они обнаружены в течение указанных сроков.

При возникновении спора о причинах возникновения данных недостатков продавец (изготовитель) обязан провести *экспертизу* за свой счет. При несогласии потребителя с ее результатами последний вправе оспорить заключение экспертизы в судебном порядке (п. 5 ст. 18 указанного Закона).

В случае выявления *существенных* недостатков товара, допущенных по вине изготовителя, потребитель вправе предъявить изготовителю требование о безвозмездном устранении недостатков товара *по истечении гарантийного срока*, установленного на товар изготовителем. Это требование может быть предъявлено, если недостатки товара обнаружены по истечении двух лет со дня передачи товара потребителю, в течение установленного срока службы товара или в течении десяти лет со дня передачи товара, если срок службы товара не установлен (п. 6 ст. 19 настоящего Закона).

Основными обязанностями покупателя по договору розничной купли-продажи являются принятие товара и уплата покупной цены.

1.3. Договор поставки товаров

Согласно ст. 506 ГК 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 иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием.

По юридической природе договор поставки является *консенсуальным, двусторонним и возмездным*.

Существенное значение имеет условие *о сроке или сроках поставки* товаров. При отсутствии такого условия в договоре, если момент заключения и момент исполнения договора не совпадают и поставка не должна осуществляться отдельными партиями, срок поставки определяется по правилам ст. 314 ГК.

Если поставка товаров должна осуществляться в течение всего срока действия договора отдельными партиями, существенным условием договора служат *периоды поставки* (ст. 508 ГК), т.е. обусловленные сторонами сроки поставки отдельных партий товаров. Если стороны не определили периоды поставки в договоре, товары должны поставяться равномерными партиями ежемесячно, если иное не вытекает из законодательства, существа обязательства или обычаев делового оборота. Наряду с периодами поставки в договоре устанавливается *график поставки* товаров (декадный, суточный, часовой и т.п.). Досрочная поставка товаров может производиться с согласия покупателя.

Договором поставки товаров предусматривается право покупателя давать поставщику указания об отгрузке (передаче) товаров получателем, указанным в *отгрузочной разрядке*.

В связи с долгосрочным характером данных договорных отношений важное значение приобретает регулирование порядка восполнения недопоставки товаров. Поставщик, допустивший недопоставку в отдельном периоде, обязан восполнить недопоставленное количество товаров в следующем периоде (периодах) в пределах срока действия договора, если иное не предусмотрено последним.

Покупатель вправе, уведомив поставщика, отказаться от принятия товаров, поставка которых просрочена, если в договоре поставки не предусмотрено иное. Товары, поставленные до получения поставщиком уведомления, покупатель обязан принять и оплатить (ст. 511 ГК).

Если поставщик не поставил предусмотренное договором количество товара либо не выполнил требования покупателя о замене недоброкачественных товаров или доукомплектовании товаров, у покупателя возникает право приобрести непоставленные товары у других лиц с отнесением на поставщика всех необходимых и разумных расходов на их приобретение (ст. 520 ГК).

В случае *существенного* нарушения договора одной из сторон допускается односторонний отказ другой стороны от его исполнения. Согласно со ст. 523 ГК нарушение договора поставки товаров предполагается существенным, если имели место:

- ✓ поставка товаров ненадлежащего качества с недостатками, которые не могут быть устранены в приемлемый для покупателя срок или неоднократное нарушение поставщиком сроков поставки товаров;
- ✓ неоднократные нарушение покупателем сроков оплаты товаров или невыборка товаров.

При расторжении договора добросовестная сторона вправе потребовать от другой стороны возмещения убытков, причиненных ей приобретением товара у другого продавца по более высокой цене (покупатель) или продажей товара по более низкой цене (поставщик), либо если соответствующая новая сделка не совершалась, разницы между ценой, установленной в договоре, и текущей ценой на момент расторжения договора.

1.4. 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 (ст. 525 ГК).

Помимо норм ГК поставки товаров для государственных или муниципальных нужд регулируются специальными законами. Это федеральные законы от 13.12.1994 № 60-ФЗ «О поставках продукции для федеральных государственных нужд», от 29.12.1994 № 79-ФЗ «О государственном материальном резерве», от 02.12.1994 № 53-ФЗ «О закупках и поставках сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия для государственных нужд», от 29.12.2012 № 275-ФЗ «О государственном оборонном заказе», от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

Государственный или муниципальный контракт заключается на основе *заказа* на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд, размещаемого в порядке, предусмотренном законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд. Заключение государственного или муниципального контракта является обязательным для *поставщика (исполнителя)* лишь в случаях, предусмотренных законом, и при условии возмещения *государственным или муниципальным заказчиком* всех убытков, которые могут быть причинены поставщику (за исключением казенных предприятий) в связи с выполнением этого контракта.

Размещение государственного или муниципального заказа может осуществляться путем проведения *открытых* или *закрытых торгов* в форме конкурса, аукциона, в том числе аукциона в электронной форме, а также без проведения торгов (запрос котировок цен на товары; у единственного поставщика; на товарных биржах). Под *запросом котировок цен на товары* понимается способ размещения заказа, при котором информация о потребностях в товарах для государственных или муниципальных нужд сообщается неограниченному кругу лиц путем размещения на официальном сайте извещения о проведении запроса котировок и победителем в проведении запроса котировок признается участник размещения заказа, предложивший наиболее низкую цену контракта.

Закон особо регламентирует порядок заключения государственного или муниципального контракта (ст. 528 ГК) и заключаемого в соответствии с ним (на основании *извещения о прикреплении* покупателя к поставщику) договора поставки товаров для государственных или муниципальных нужд (ст. 529 ГК).

Поставка товаров для государственных или муниципальных нужд может осуществляться непосредственно государственному или муниципальному заказчику или по его указанию (отгрузочной разрядке) другому лицу (получателю).

При оплате покупателем товаров по договору поставки товаров для государственных или муниципальных нужд государственный или муниципальный заказчик признается поручителем по этому обязательству покупателя (ст. 532 ГК).

1.5. Договор контрактации

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

По своей юридической природе данный договор является *консенсуальным, возмездным и двусторонним*.

В качестве *производителя сельскохозяйственной продукции* могут выступать сельскохозяйственные коммерческие организации: хозяйственные общества, товарищества, производственные кооперативы, а также крестьянские (фермерские) хозяйства. В качестве покупателя

по договору контрактации выступает *заготовитель*, т.е. коммерческая организация либо индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по закупкам сельскохозяйственной продукции для ее последующей продажи или переработки.

Производитель сельскохозяйственной продукции обязан передать заготовителю выращенную (произведенную) сельскохозяйственную продукцию в количестве и ассортименте, предусмотренных договором контрактации (ст. 537 ГК).

Законодатель устанавливает некоторые льготные правила для производителя сельскохозяйственной продукции как экономически более слабой стороны. Так, по общему правилу заготовитель принимает данную продукцию *по месту ее нахождения* и обеспечивает ее *вывоз*.

Поскольку производство сельскохозяйственной продукции в весьма значительной мере зависит от погодных условий и является хозяйственной деятельностью с повышенным риском, законодатель особо оговаривает, что производитель этой продукции, не исполнивший обязательство или исполнивший его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии своей вины (ст. 538 ГК).

1.6. Договор энергоснабжения

Согласно п. 1 ст. 539 ГК 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.

Применительно к договорам энергоснабжения речь идет об *электрической энергии*, хотя некоторые нормы, относящиеся к снабжению ею, могут применяться и к снабжению тепловой энергией.

По договору энергоснабжения снабжение энергией происходит через *присоединенную сеть*, т.е. через провода (электрические, тепловые), соединяющие продавца и покупателя энергии.

Абонент (потребитель) обязуется *оплачивать принятую энергию*, но на него *не возлагается обязанность принять товар*, т.е. получить какое-либо количество энергии. Кроме того, для договора энергоснабжения характерны дополнительные *специфические обязанности абонента*: соблюдение определенного режима потребления энергии и т.д.

По юридической природе данный договор является *консенсуальным, возмездным и двусторонним*. Особенность договора энергоснабжения состоит в том, что это *публичный договор* и его заключение считается обязательным для энергоснабжающей организации.

Энергоснабжающая организация — коммерческая организация, осуществляющая продажу потребителям произведенной или купленной электрической и (или) тепловой энергии.

Абонентом (потребителем) по договору энергоснабжения может выступать юридическое или физическое лицо. В случае, когда абонентом выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети (п. 1 ст. 540 ГК).

Особенностью договора энергоснабжения является то, что он заключается с абонентом лишь при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии.

Договором энергоснабжения определяются *количество энергии*, которую обязана подавать абоненту энергоснабжающая организация, и *режим ее подачи*. Данные условия договора имеют значение при его заключении с промышленными и другими организациями.

Гражданин, использующий энергию для бытового потребления, вправе использовать ее *в необходимом ему количестве*. Оплата энергии производится им в соответствии с фактическим потреблением, определяемом по показаниям счетчика.

Качество электрической энергии определяется главным образом двумя показателями: напряжением и частотой тока. Качество подаваемой энергии должно соответствовать требованиям, установленным в соответствии с законодательством РФ, в том числе с обязательными правилами, или предусмотренным договором энергоснабжения (п. 1 ст. 542 ГК).

Срок действия договора энергоснабжения может быть как неопределенным, так и определенным. Первый имеет место, если абонентом выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, и иное не предусмотрено соглашением сторон, второй — если абонентом выступает юридическое лицо.

Цена, по которой производится оплата, как правило, регулируется установленными государством *тарифами*. Поэтому отсутствие в договоре электроснабжения условия о цене не влечет его недействительность, так как цена не является существенным условием данного договора.

Оплата абонентами, кроме бюджетных организаций и населения, фактически полученной ими энергии производится путем *безакцептного списания* с расчетных (текущих) счетов потребителей.

Абонент обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых энергетических сетей, приборов и оборудования, соблюдать установленный режим потребления энергии, а также немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, о пожарах, неисправностях приборов учета энергии и об иных нарушениях, возникающих при пользовании энергией. Данная обязанность в части обеспечения надлежащего технического состояния и безопасности энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии лежит на энергоснабжающей организации в тех случаях, когда в качестве абонента выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, если иное не установлено законодательством (ст. 543 ГК).

Согласно п. 1 ст. 547 ГК сторона, нарушившая обязательство (как энергоснабжающая организация, так и абонент), обязана возместить причиненный этим *реальный ущерб*. Таким образом, ответственность сторон является ограниченной, упущенная выгода не может быть взыскана.

Если в результате регулирования режима потребления энергии, осуществленного на основании закона или иных правовых актов, допущен перерыв в подаче энергии абоненту, энергоснабжающая организация несет ответственность за нарушение обязательства *при наличии ее вины*.

Нормативными актами и договором энергоснабжения предусматривается ответственность абонента за просрочку оплаты полученной энергии. Помимо взыскания причиненного энергоснабжающей организацией реального ущерба, с абонента могут быть взысканы проценты за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 ГК) либо, если это предусмотрено договором, *пеня*. Энергоснабжающая организация вправе *приостановить* подачу энергии абоненту до полной оплаты им ранее полученной энергии. При существенном и неоднократном нарушении сроков оплаты энергии возможно расторжение договора в одностороннем порядке.

1.7. Договор продажи недвижимости

В соответствии со ст. 549 ГК по договору продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену (п. 1 ст. 454, п. 1 ст. 549 ГК).

По юридической природе договор продажи недвижимости является *консенсуальным, возмездным и двусторонним*.

Предметом данного договора может быть лишь продажа недвижимого имущества, обладающего признаком оборотоспособности (ст. 129 ГК).

Договор продажи недвижимости заключается в *письменной форме* путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение данной формы влечет недействительность договора продажи недвижимости (ст. 550 ГК). Договор продажи недвижимости считается заключенным с момента подписания сторонами единого документа, в котором сформулированы все его существенные условия.

Переход права собственности на недвижимость от продавца к покупателю подлежит *государственной регистрации*.

Если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством РФ об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о такой регистрации. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от указанной регистрации, должна возместить другой стороне убытки, вызванные ее задержкой (п. 3 ст. 551 ГК).

Существенным условием договора продажи недвижимости является условие о *предмете продажи*. Согласно ст. 554 ГК в договоре продажи недвижимости 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. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а договор — незаключенным.

При продаже зданий, сооружений, жилых и нежилых помещений к договору должны быть приложены документы, содержащие необходимые сведения об этих объектах.

Договор продажи недвижимости должен предусматривать *цену* данного имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами условия о цене недвижимости договор о ее продаже признается незаключенным.

По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования (ст. 552 ГК).

Исполнение договора продажи недвижимости должно осуществляться путем передачи недвижимости продавцом и принятия ее покупателем по *передаточному акту*, подписываемому сторонами, или иному документу о передаче.

Некоторые специальные правила установлены для продажи *жилых помещений*. Так, 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, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (п. 1 ст. 558 ГК). При невключении в договор указанного условия покупатель в соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 460 ГК вправе потребовать уменьшения покупной цены или расторжения договора продажи жилого помещения.

1.8. Договор продажи предприятия

В соответствии с п. 1 ст. 559 ГК по договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как *имущественный комплекс* (ст. 132 ГК), за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

Выделение договора продажи предприятия как самостоятельного вида договора купли-продажи обусловлено особым характером объекта продажи. В качестве такого объекта выступает предприятие как имущественный комплекс. В соответствии с п. 2 ст. 132 ГК в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности (земельные участки, здания, сооружения, оборудование, сырье), готовая продукция, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Договор продажи предприятия заключается *в письменной форме* путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение указанной формы влечет недействительность договора.

Кредиторам по обязательствам, включенным в состав продаваемого предприятия, до его передачи покупателю одной из сторон договора по договоренности между сторонами должны быть направлены *письменные уведомления* о его продаже. Кредитор, который письменно