



Тема: «Купля-продажа. Договор розничной купли-продажи. Продажа недвижимости»

Преподаватель
Юридического колледжа
И.Ю. Чапайкина



ВОПРОСЫ ТЕМЫ:

1. Понятие и виды договора купли-продажи. Стороны в договоре.
2. Предмет (наименование и количество), цена, ассортимент, качество, комплектность товара и комплект товаров, тара и упаковка.
3. Права и обязанности продавца и покупателя.
4. Ответственность продавца за нарушение обязанностей.
5. Договор розничной купли-продажи: понятие, определение и юридическая характеристика.
6. Существенные условия, содержание и исполнение Договора розничной купли-продажи: особенности заключения договора; предмет и цена; оплата товара; последствия продажи товара ненадлежащего качества; особенности ответственности продавца.
7. Специальные виды договора розничной купли-продажи (ст. 496, 497, 498, 499, 501 ГК РФ).
8. Договор купли-продажи недвижимости.
9. Форма договора купли-продажи недвижимости. Государственная регистрация перехода прав собственности на недвижимость.
10. Передача недвижимого имущества. Последствия передачи недвижимого имущества ненадлежащего качества.
11. Особенности продажа жилых помещений.



Рекомендуемая литература:

Основная:

1. Гражданское право. В 2 ч. Ч. 1: учебник / под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. URL: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=390873>.
2. Гражданское право: учебник / под ред. М.М. Рассолова, П.В. Алексия, А.Н. Кузбагарова. 4-е изд., перераб. и доп. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. URL: <http://znanium.com/bookread2.php?book=376652>.

Дополнительная:

1. Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты: Монография. М.: Норма: НИЦ Инфра-М, 2013. URL: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=517562>.
2. Гражданское право: учеб. пособие / сост. О. А. Рузакова, А. Б. Рузаков. М.: МФПУ Синергия, 2012. URL: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=451176>.
3. Рассолова Т. М. Гражданское право: учебник. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. URL: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=390903>.
4. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: Монография. М.: Норма: НИЦ ИНФРА-М, 2013. URL: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=426434>.



Рекомендуемая литература:

Нормативно-правовые акты и иные правовые документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1995 г. № 14-ФЗ.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.
3. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
4. Федеральный закон от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе».
5. Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».
6. Постановление Правительства РФ от 13 мая 1997 г. № 575 «Об утверждении перечня технически сложных товаров, в отношении которых требования потребителя об их замене подлежат удовлетворению в случае обнаружения в товарах существенных недостатков».
7. Постановление Правительства РФ от 19 января 1998 г. № 55 «Об утверждении Правил продажи отдельных видов товаров, перечня товаров длительного пользования, на которые не распространяется требование покупателя о безвозмездном предоставлении ему на период ремонта или замены аналогичного товара, и перечня непродовольственных товаров надлежащего качества, не подлежащих возврату или обмену на аналогичный товар других размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектации».
8. Постановление Правительства РФ от 21 июля 1997 г. № 918 «Об утверждении Правил продажи товаров по образцам».



Рекомендуемая литература:

9. Постановление Правительства РФ от 06 июня 1998 г. № 569 «Об утверждении Правил комиссионной торговли непродовольственными товарами».
10. Постановление Правительства РФ от 27 сентября 2007 года № 612 «Об утверждении Правил продажи товаров дистанционным способом».
11. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей».
12. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.10.1997 № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением Положений Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре поставки».
13. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2001 г № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
14. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений ГК РФ о заключении и толковании договора»

1. Понятие и виды договора купли-продажи. Стороны в договоре.



Договор купли-продажи – это договор, по которому 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).



К отдельным видам договора купли-продажи относятся:

1) розничная
купля-продажа;

2) поставка
товаров;

3) поставка
товаров для
государственных
нужд;

4) контрактация;

5)
энергоснабжени
е;

6) продажа
недвижимости;

7) продажа
предприятия.



Общие положения ГК РФ о купле-продаже применяются также:

к продаже имущественных
прав, результатов
интеллектуальной
деятельности,

фирменных наименований,

товарных знаков, знаков обслуживания и иных средств
индивидуализации гражданина или юридического лица, если иное не
вытекает из содержания или характера этих прав.

- Договор купли-продажи всегда является **консенсуальным**, поскольку считается заключенным с момента, когда стороны достигли соглашения по всем существенным условиям;
- **возмездным**, поскольку основанием исполнения обязательства по передаче товара является получение встречного удовлетворения в виде покупной цены, и наоборот;
- наличие субъективных прав и обязанностей у обеих сторон договора купли-продажи позволяет характеризовать его как **взаимный**.

Сторонами договора купли-продажи являются **продавец и покупатель**. Ими могут быть любые физические и юридические лица, а также государство и муниципальные образования.

Способность граждан самостоятельно вступать в правоотношения по купле-продаже регламентируется правилами о дееспособности (ст. 21–22, 26–30 ГК РФ).

Малолетние (в возрасте от 6 до 14 лет) вправе совершать мелкие бытовые сделки, а несовершеннолетние (в возрасте от 14 до 18 лет) помимо мелких бытовых сделок вправе совершать любые сделки с письменного согласия своих законных представителей.

Существенными условиями договора купли-продажи являются условия о предмете (наименовании и количестве товара).

Это означает, что договор купли-продажи будет, как правило, считаться заключенным, если стороны согласовали лишь предмет договора.

В этом случае отсутствие любых других условий может быть восполнено с помощью диспозитивных норм ГК РФ.

NB!

Однако для отдельных разновидностей купли-продажи, предусмотренных параграфами 3–8 гл. 30 ГК РФ, **перечень существенных условий договора расширен** и может включать, наряду с условием о предмете, **цену** (например, при **продаже товара в кредит или продаже недвижимости**) **или срок** (например, **договор поставки**).

Предметом договора купли-продажи, т. е. товаром, по общему правилу может выступать **любое имущество, не изъятое из гражданского оборота.**

Вещи являются наиболее распространенным, традиционным объектом купли-продажи, на который ориентировано правовое регулирование этого института.



Товаром могут быть любые вещи:

движимые и
недвижимые,

определенные
родовыми либо
индивидуальны
ми признаками

потребляемые и
непотребляемые

делимые и
неделимые (в
том числе
сложные).

Единственным исключением из перечня возможных товаров являются деньги (кроме иностранной валюты), что обусловлено самой природой договора купли-продажи.



Предметом купли-продажи по общему правилу являются:

- вещи, которые на момент заключения договора уже принадлежат продавцу на праве собственности,**
- но также могут быть и вещи, которые будут созданы или приобретены продавцом в будущем (п. 2 ст. 455 ГК РФ).**

- ❑ Имущественные права впервые в нашем законодательстве включены в предмет договора купли-продажи (п. 4 ст. 454 ГК РФ). Имущественные (прежде всего исключительные) права на результаты творческой деятельности могут быть предметом купли-продажи в случаях, когда это не противоречит природе таких прав и не запрещено специальным нормативным актом.
- ❑ Не могут быть предметом купли-продажи: нематериальные блага

В отношении **формы договоров купли-продажи** движимых вещей применяются общие правила ст. 159–161 ГК РФ:

- письменная форма требуется лишь для договоров с участием юридических лиц, а также для договоров между гражданами, если их цена превышает 10 000 руб.

Однако письменная форма не обязательна, если такие сделки исполняются в момент совершения (большинство договоров розничной купли-продажи).

Дополнительные требования предъявляются к форме договоров купли-продажи имущественных прав, в том числе воплощенных в ценных бумагах (ст. 389 ГК РФ).

Порядок заключения договора купли-продажи регулируется общими нормами **гл. 28 ГК РФ.**



Однако для отдельных разновидностей купли-продажи закон устанавливает особые правила.

о публичной оферте и моменте заключения договора розничной купли-продажи (ст. 493, 494 ГК РФ)

об обязательном урегулировании разногласий при заключении договора поставки (ст. 507 ГК РФ)

об основаниях и порядке заключения государственного контракта на поставку товаров для государственных нужд (ст. 527–529 ГК РФ),

об особенностях заключения договора энергоснабжения (ст. 540 ГК РФ) и некоторые другие.

2. Предмет (наименование и количество), цена, ассортимент, качество, комплектность товара и комплект товаров, тара и упаковка.



В силу п. 3 ст. 455 ГК РФ условие договора купли-продажи о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить **наименование и количество товара.**

Разновидность товаров определяется в виде конкретных марок, моделей, артикулов, сортов.

Предмет договора будет считаться несогласованным (а договор соответственно незаключенным), если сторонами он определен как «нефтепродукты», «строительные материалы», «канцелярские товары» и т. п., то есть предмет договора должен быть подробно идентифицирован.

Если по договору приобретаются вещи, определенные родовыми признаками, в нем необходимо определить количество таких вещей.

**Количество товара
может быть
установлено:**

**в соответствующих
единицах измерения
или в денежном
выражении,**

**допускается также
согласование количества
товара путем
установления в договоре
порядка его определения
(п. 1 ст. 465 ГК РФ).**

В соответствии с п. 2 ст. 465 ГК РФ, если договор купли – продажи не позволяет определить количество подлежащего передаче товара, то такой договор **не считается заключенным.**

Таким образом, формулируя предмет договора купли-продажи, **стороны должны детально определить наименование и количество товара**





ПРИМЕР УКАЗАНИЯ В ДОГОВОРЕ ПРЕДМЕТА И КОЛИЧЕСТВА:

- 1. Продавец обязан передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить лифтовое оборудование производства РУП завод «Могилевлифтмаш»– лифт пассажирский ЛП-0406Б г/п 400 кг, V – 1,6 м/с, на 9 остановок, кабина непроходная, двери кабины шахты 700х2 000 мм, огнестойкость EI30 – в количестве 3 (три) единицы.**
- 2. Оборудование должно строго соответствовать технической спецификации лифтового оборудования (приложение 2 к Договору).**
- 3. Оборудование должно быть безопасным для жизни, здоровья, имущества потребителя и окружающей среды при обычных условиях его использования, хранения, транспортировки и утилизации. На момент купли-продажи оборудования оно должно быть новым, ранее не находившимся в употреблении, являться собственностью Продавца, не являться заложенным или предметом исков третьих лиц. Передаваемое оборудование должно соответствовать требованиям стандартов по качеству и безопасности, утвержденным нормативно-технической документацией.**

По общему правилу покупатель обязан оплатить товар по цене, указанной в договоре (п. 1 ст. 485 ГК РФ).



Если цена договором не предусмотрена и не может быть определена, то следует руководствоваться ч. 3 ст. 424 ГК РФ, предусматривающей в этих случаях оплату товара по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за оплаченный товар.

Когда цена
установлена по весу
товара, она
определяется по **весу
нетто**, если иное не
предусмотрено
договором.

*Брутто
определяется по формуле:*

$$\text{Брутто} = \text{Нетто} + \text{Вес тары}$$

Действующее законодательство запрещает производить расчеты при исполнении договора в иностранной валюте, однако в конкретном договоре цена, может быть указана в иностранной валюте **(валюта долга).**

При осуществлении непосредственных расчетов цена должна пересчитываться в рубли по соответствующему курсу **(валюта платежа).**



Постановление Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об

Пленум ВС РФ разъяснил, что при рассмотрении споров, связанных с исполнением денежных обязательств, следует различать валюту, в которой **выражено денежное обязательство** (валюту долга), и валюту, в которой **это обязательство должно быть исполнено** (валюту платежа).

По общему правилу валютой долга и валютой платежа является рубль.

Но в договоре может быть предусмотрено, что обязательство подлежит оплате в рублях (валюта платежа) в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах (валюта долга). В этом случае сумма в рублях определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа.

Обязанность по передаче товара покупателю включает целый ряд условий (требований) и предполагает передачу товара:

1) путем вручения товара или предоставления его в распоряжение покупателя.

Моментом исполнения обязанности передать товар считается:

а) если договором предусмотрена обязанность продавца по доставке товара – вручение товара покупателю или указанному им лицу (абз. 2 п. 1 ст. 458 ГК РФ);

б) если товар должен быть передан в месте его нахождения – предоставление товара в распоряжение покупателя. Для этого товар должен быть готов к передаче и покупатель должен быть об этом осведомлен (абз. 3 п. 1 ст. 458 ГК РФ);

в) в иных случаях – в момент сдачи товара перевозчику или организации связи для доставки покупателю, если иное не предусмотрено договором (п. 2 ст. 458 ГК РФ).

2) вместе с принадлежностями и документами, относящимися к товару.

Товар должен передаваться покупателю вместе с принадлежностями и документами, относящимися к нему, если иное не предусмотрено договором купли-продажи (п. 2 ст. 456 ГК РФ).

Неисполнение продавцом обязанности по передаче принадлежностей к товару и относящихся к нему документов по общему правилу дает покупателю право отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возмещения убытков (ст. 464 ГК РФ). Однако, в отличие от неисполнения обязанности по передаче самого товара, здесь покупатель сначала должен назначить продавцу разумный срок для устранения допущенных нарушений. И только если продавец не передаст принадлежности и сопутствующие документы в указанный срок, у покупателя возникает право на расторжение договора и возмещение убытков;

3) в определенном количестве.

Продавец обязан передать покупателю товар в количестве, определенном в договоре купли-продажи. Указывая наименование и количество передаваемых товаров, стороны тем самым определяют предмет договора купли-продажи (п. 3 ст. 455 ГК РФ). Поэтому договор, в котором количество продаваемых товаров не определено, считается незаключенным (п. 2 ст. 465 ГК РФ).

4) в согласованном ассортименте.

Ассортимент – это объединение (группировка) однородных товаров, различаемых по видам, моделям, размерам, цветам и иным признакам (п. 1 ст. 467 ГК РФ). Условие о продаже товаров в ассортименте может быть прямо предусмотрено договором либо вытекать из существа обязательства. Если ассортимент не определен и не установлен порядок его определения, но из существа обязательства вытекает, что товар должен быть в ассортименте, продавец вправе передать покупателю товар в ассортименте исходя из потребностей покупателя, которые были известны продавцу на момент заключения договора, или отказаться от исполнения договора (п. 2 ст. 467 ГК РФ).

Нарушение продавцом условия об ассортименте заключается в передаче товаров, полностью или частично не соответствующих согласованному в договоре ассортименту. Передача товаров в ассортименте, который полностью не соответствует договору, дает покупателю право требовать расторжения договора и возмещения убытков (п. 1 ст. 468 ГК РФ);

5) соответствующей комплектности и в комплекте, если таковой предусмотрен.

Комплектность товара – это наличие в нем всех необходимых составных частей (агрегатов, узлов, деталей и т. п.), т. е. совокупность многих вещей, характеризуемых общностью их функционального назначения.

Условие о комплектности товара в большинстве случаев определяется сторонами путем ссылок на соответствующие нормативно-технические документы (государственные, отраслевые стандарты, технические условия и др.), реже – перечислением всех составных элементов товара.

Если комплектность товара не установлена в договоре тем или другим способом, она определяется обычаями делового оборота или обычно предъявляемыми требованиями (п. 2 ст. 478 ГК РФ).

При передаче некомплектного товара покупатель вправе потребовать по своему выбору (п. 1 ст. 480 ГК РФ):

- а) соразмерного уменьшения покупной цены;
- б) доукомплектования товара в соразмерный срок. Если продавец не выполнил последнего требования, то покупатель вправе (п. 2 ст. 480 ГК РФ)

В отличие от комплектности товаров комплект товаров – это определенный набор товаров. Условие о комплекте товаров определяется самими сторонами договора по их желанию, поскольку никакими нормативными актами невозможно предусмотреть обязательных требований к составу комплекта. Основным требованием, предъявляемым к передаче комплекта, является одновременность вручения всех вещей, входящих в него (ст. 479 ГК РФ).

б) установленного качества.

Качество товара должно соответствовать договору купли-продажи (п. 1 ст. 469 ГК РФ). При отсутствии условия о качестве продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется (п. 2 ст. 469 ГК РФ).

Если продавец был поставлен в известность о конкретных целях приобретения товара, товар должен быть пригоден для использования в соответствии с этими целями. Качество товара может быть определено образцом и (или) описанием. Обязательные требования к качеству могут быть предусмотрены в установленном законом порядке. Так, продавцы-предприниматели в своей деятельности связаны необходимостью соблюдения обязательных требований к качеству товаров (п. 4 ст. 469 ГК РФ).

- ❑ В Российской Федерации такие требования содержатся в различных стандартах: государственных (ГОСТ), отраслевых (ОСТ), стандартах предприятий (СТП) и др.
- ❑ Стандарты Российской Федерации содержат нормы двух видов: обязательные и рекомендательные.
- ❑ К числу обязательных относятся требования по безопасности товаров для окружающей среды, жизни, здоровья и имущества, по обеспечению совместимости и взаимозаменяемости товаров, единства методов их контроля и маркировки. Эти положения должны соблюдаться всеми субъектами хозяйственной деятельности.
- ❑ По соглашению сторон могут быть установлены повышенные требования к качеству по сравнению с обязательными требованиями

Условия стандартов, касающиеся основных потребительских (эксплуатационных) характеристик товаров и методов их контроля, правил оформления технической документации на товары, а также ряд других общих правил обеспечения качества носят рекомендательный характер. Их соблюдение зависит от соответствующего соглашения сторон договора.

Гарантия качества товара может быть законной и договорной.

По законной гарантии товар должен быть в пределах разумного срока пригоден для целей, для которых товары такого рода обычно используются. Качество определяется на момент передачи товара, если иной момент не определен договором. При договорной гарантии продавец предоставляет гарантию качества товара в течение определенного времени, установленного договором.

Гарантийный срок – это срок, в течение которого продавец гарантирует пригодность использования товара для целей, установленных договором, или целей, для которых товары такого рода обычно используются.

Гарантийные сроки могут устанавливаться как соглашением сторон договора (а также самим изготовителем товара), так и обязательными для них требованиями нормативных актов (в первую очередь ГОСТов).

В последнем случае гарантийные сроки носят императивный характер и могут быть изменены договором купли-продажи лишь в сторону их увеличения.

Если же гарантийный срок на товар не установлен, то товар должен быть пригодным для целей, для которых товары такого рода обычно используются, в пределах разумного срока (п. 1 ст. 470 ГК РФ).

Этот срок, однако, не может превышать 2 лет со дня передачи товара покупателю (п. 2 ст. 477 ГК РФ). Гарантия распространяется на все составляющие части товара, если иное не предусмотрено договором (п. 3 ст. 470 ГК РФ).

Гарантийный срок начинает течь с момента передачи товара.

Срок годности – это период, по истечении которого товар считается непригодным для использования по назначению.

Продажа товара по истечении установленного срока годности, а также товара, на который должен быть установлен срок годности, но он не установлен, запрещается.

На продукты питания, парфюмерно-косметические товары, медикаменты, товары бытовой химии и иные подобные товары изготовитель обязан устанавливать срок годности.

Срок службы – это период, в течение которого изготовитель (исполнитель) обязуется обеспечивать потребителю возможность использования товара (результата работы) по назначению и нести ответственность за существенные недостатки.

На товар (результат работы), предназначенный для длительного использования, изготовитель (исполнитель) вправе устанавливать срок службы.

Изготовитель (исполнитель) обязан устанавливать срок службы товара (результата работы) длительного пользования, в том числе комплектующих изделий (деталей, узлов, агрегатов), которые по истечении определенного периода могут представлять опасность для жизни, здоровья потребителя, причинять вред его имуществу или окружающей среде.

Срок службы товара (результата работы) может исчисляться единицами времени, а также иными единицами измерения, исходя из функционального назначения товара (результата работы).

При передаче товара ненадлежащего качества (если недостатки не были оговорены продавцом) покупатель вправе потребовать от продавца:

- а) соразмерного уменьшения покупной цены;
- б) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- в) возмещения своих расходов по устранению недостатков.

При обнаружении существенных недостатков покупатель вправе либо:

- а) отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной суммы;
- б) потребовать замены товара ненадлежащего качества.

К существенным относятся недостатки:

- а) неустранимые;
- б) которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени;
- в) выявляемые неоднократно;
- г) проявляемые после их устранения.

Сроки обнаружения недостатков товара зависят от наличия или отсутствия гарантийных сроков (ст. 477 ГК РФ).

При отсутствии гарантийного срока недостатки должны быть обнаружены в разумный срок, но в пределах 2 лет со дня передачи товара, если более длительный срок не установлен договором, при наличии гарантийного срока либо срока годности – в течение этого срока.

Если гарантийный срок менее 2 лет, а недостатки были обнаружены по истечении срока, но в пределах 2 лет, продавец несет ответственность, если покупатель докажет, что недостатки возникли до передачи товара или по причинам, возникшим до этого момента.

7) свободным от прав третьих лиц.

Продавец обязан передать покупателю товар свободным от прав на него третьих лиц, если только последний не согласился с существованием таких обременений (ст. 460 ГК РФ).

Данное условие считается нарушенным, если продаваемый товар обременен правами третьих лиц (вещными или обязательственными) либо их притязаниями, которые впоследствии признаны правомерными.

8) в таре и упаковке.

По общему правилу продавец обязан передать покупателю товар в таре и (или) упаковке (п. 1 ст. 481 ГК РФ). Обязанность по затариванию или упаковке товара может устанавливаться как соглашением сторон договора купли-продажи, так и в силу обязательных предписаний законодательства.

Конкретные способы упаковки (затаривания) товаров определяются либо нормативным актом, который предусматривает обязательность упаковки (затаривания), либо самим договором купли-продажи.

Если же они не установлены ни законом, ни договором, товар должен быть упакован (затарен) обычным для него способом, а если и таковой отсутствует, то способом, обеспечивающим сохранность товара (п. 2 ст. 481 ГК РФ).

3. Права и обязанности продавца и покупателя.



Основной для продавца является обязанность по передаче товара покупателю.

Продавец обязан передать покупателю товар в срок, установленный договором, а при отсутствии такого срока – в соответствии с правилами ст. 314 ГК РФ (7-дневный срок после требования).

При этом, **обязанность передать товар покупателю должна быть выполнена в соответствии с условиями заключенного договора** по предмету, цене, количеству, качеству, комплектности, ассортименту, таре и упаковке (см. вопрос 2).

Обязанность по передаче товара покупателю включает целый ряд условий (требований) и предполагает передачу товара:

1) путем вручения товара или предоставления его в распоряжение покупателя. Моментом исполнения обязанности передать товар считается:

а) если договором предусмотрена обязанность продавца по доставке товара – вручение товара покупателю или указанному им лицу (абз. 2 п. 1 ст. 458 ГК РФ);

б) если товар должен быть передан в месте его нахождения – предоставление товара в распоряжение покупателя. Для этого товар должен быть готов к передаче и покупатель должен быть об этом осведомлен (абз. 3 п. 1 ст. 458 ГК РФ);

в) в иных случаях – в момент сдачи товара перевозчику или организации связи для доставки покупателю, если иное не предусмотрено договором (п. 2 ст. 458 ГК РФ).

С нормами ст. 458 ГК РФ тесно связано определение моментов возникновения права собственности на товар у покупателя и перехода на него риска случайной гибели или повреждения товара.

По общему правилу право собственности переходит к приобретателю по договору с момента передачи вещи (ст. 223 ГК РФ).

В то же время переход на покупателя риска случайной гибели приурочен не к моменту передачи вещи, а к моменту, когда в соответствии с законом или договором продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара (п. 1 ст. 459 ГК РФ).

Неисполнение продавцом обязанности по передаче товара дает покупателю право отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения причиненных убытков (п. 1 ст. 463 и ст. 393 ГК РФ).

Если же предметом купли-продажи была индивидуально-определенная вещь, покупатель также может понудить продавца к исполнению обязательства в натуре, т. е. требовать отобрания у него этой вещи (ст. 398 ГК РФ).

Основу содержания обязательства из договора купли-продажи образуют встречные по отношению к обязанностям продавца по передаче товара обязанности покупателя принять товар и оплатить его:

1) покупатель **обязан принять товар**, если у него нет права требования замены товара или отказа от исполнения договора. При этом он должен совершить действия для обеспечения передачи товаров, если иное не предусмотрено законом или договором;

2) покупатель **обязан оплатить товар по цене, предусмотренной в договоре**, а если цену нельзя определить из условий договора, то по цене, определяемой в соответствии с п. 3 ст. 424 ГК РФ, т. е. по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары.

Договором могут быть предусмотрены:

1) **предварительная оплата товара.** При этом покупатель обязан оплатить товар полностью или частично в срок, предусмотренный договором, а если срок не установлен, то в соответствии с правилами ст. 314 ГК РФ;

2) **оплата товара, проданного в кредит.** Покупатель обязан оплатить товар через определенное время после передачи в срок, предусмотренный договором, а при отсутствии этого срока – в соответствии со ст. 314 ГК РФ. Договором может быть предусмотрена обязанность покупателя уплачивать проценты начиная со дня передачи товаров. Если договором не предусмотрено иное, то до оплаты товара он считается в залоге у продавца;

3) **оплата товара в рассрочку.** В этом случае в договоре наряду с другими существенными условиями указаны цена товара, порядок, сроки и размеры платежей. На такой договор распространяются правила о процентах и залоге при оплате товара, проданного в

4. Ответственность продавца за нарушение обязанностей.



Ответственность продавца:

1) при отказе продавца передать товар покупатель вправе отказаться от исполнения договора.

Если продавец отказался передать индивидуально-определенную вещь, покупатель вправе предъявить требование, предусмотренное ст. 398 ГК РФ (отобрание вещи, если она не передана третьему лицу).

В случае, когда продавец не передает принадлежности или документы, покупатель вправе назначить разумный срок, по истечении которого может отказаться от товара, если иное не предусмотрено договором. Если договор признается заключенным с условием его исполнения к строго определенному сроку, то исполнять его до наступления или по истечении срока продавец может лишь с согласия покупателя;

2) неисполнение продавцом обязанности передать товар свободным от прав и притязаний третьих лиц дает покупателю право требовать уменьшения покупной цены либо расторжения договора, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать об этих правах или притязаниях третьих лиц.

При предъявлении третьим лицом иска к покупателю об изъятии товара последний обязан привлечь продавца к участию в деле, иначе продавец освобождается от ответственности, если докажет, что, приняв участие в деле, мог бы предотвратить изъятие товара.

В том же случае, когда продавец был привлечен, но не принял участия в деле, он лишается права доказывать неправильность ведения дела покупателем. При отчуждении товара у покупателя третьими лицами (эвикция) продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать об основаниях изъятия;

3) при нарушении продавцом обязанности по передаче предварительно оплаченного товара покупатель вправе потребовать возврата переданной суммы. При этом на сумму начисляются проценты в соответствии со ст. 395 ГК РФ со дня, когда должен быть передан товар, если договором не предусмотрена обязанность продавца уплачивать проценты со дня получения суммы.

Если продавец не передает товар, проданный в кредит (в том числе в рассрочку), применяются правила ст. 328 ГК РФ (т. е. покупатель вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения и потребовать возмещения убытков, а если исполнение произведено – потребовать передачи товара).

Ответственность покупателя:

- 1) если покупатель в нарушение закона или договора не принимает или отказывается принять и оплатить товар, продавец вправе потребовать принятия товара и его оплаты или отказаться от исполнения договора;
- 2) при несвоевременной оплате переданного товара продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ;
- 3) если покупатель не исполнил обязанности по предварительной оплате товара, то применяются правила, предусмотренные ст. 328 ГК РФ;

4) при неисполнении покупателем обязанности по оплате товара, проданного в кредит, продавец вправе потребовать возврата неоплаченного товара или оплаты переданного товара.

Если выдвинуто последнее требование, то на просроченную сумму начисляются проценты в соответствии со ст. 395 ГК РФ – со дня, когда товар должен быть оплачен, если договором не предусмотрена обязанность уплачивать проценты со дня передачи товара продавцу.

Данное правило применяется и при продаже товара в кредит с оплатой в рассрочку.

5. Договор розничной купли-продажи: понятие, определение и юридическая характеристика.



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

Как и договор купли-продажи в целом, договор розничной купли-продажи является **двусторонним, консенсуальным и возмездным**. Однако наряду с общими чертами, присущими купле-продаже в целом, розничная купля-продажа имеет ряд специфических черт.

Договор розничной купли-продажи:

- **возмездный**
- **консенсуальный**
- **двусторонний**
- **публичный**

Будучи публичным, договор розничной купли-продажи может заключаться с использованием публичной оферты.

Согласно 494 ГК предложение продавцом в розничной к/п товара в его рекламе, каталогах и описаниях товаров, обращенных к неопределенному кругу лиц, признается публичной офертой, если оно содержит все существенные условия договора.

Более того, выставление в месте продажи товаров, демонстрация их образцов или предоставление сведений о продаваемых товарах признается публичной офертой независимо от того, указаны ли цента и другие существенные условия договора, за исключением случаев, когда продавец явно определил, что соответствующие товары не предназначены для продажи.

Существенные условия договора – предмет договора и цена.

Стороны договора:

- ❑ продавец-предприниматель (гражданин-предприниматель / коммерческая организация)
- ❑ покупатель (гражданин / юридические лица, могут приобретать товары с целью, не связанной с предпринимательской деятельностью).

Для гражданина-покупателя применяется Закон о защите прав потребителей.

Форма договора:

- устная
- письменная
- конклюдентная.

В том случае, если покупатель присоединяется к условиям формуляров или иных стандартных форм, предложенных продавцом, следует признать, что договор заключается в письменной форме. Такой договор приобретает черты договора присоединения.

Если законом или договором не установлены особые правила относительно формы, то **договор считается заключенным с момента выдачи продавцом покупателю кассового или товарного чека или иного документа, подтверждающего оплату товара.**

По общему правилу такой договор считается заключенным в устной форме – момент совершения сделки и момент исполнения совпадают.

Если момента заключения и исполнения не совпадают – кассовый или товарный чек либо иной документ представляют собой письменную форму договора.

Отсутствие у покупателя указанных документов не лишает его возможности ссылаться на свидетельские показания в подтверждение заключения договора. Продавец - если не соблюдена письменная форма – не может ссылаться на свидетельские показания.

6. Существенные условия, содержание и исполнение Договора розничной купли-продажи: особенности заключения договора; предмет и цена; оплата товара; последствия продажи товара ненадлежащего качества; особенности ответственности продавца.



Предмет договора (товар, который продавец обязуется передать покупателю для использования, не связанного с предпринимательской деятельностью) - **существенное условие ДРКП;**

Цена договора (покупатель обязан оплатить товар по цене, объявленной продавцом в момент заключения договора) **существенное условие ДРКП;**

Срок договора (определяется самими сторонами и является **обычным условием договора**)

Преддоговорные обязанности продавца: предоставление покупателю информации о товаре.

Покупатель вправе до заключения договора осмотреть товар, потребовать проведения в его присутствии проверки свойств или демонстрации использования товара, если это не исключено

Содержание розничного договора купли – продажи.

Продавец обязан передать покупателю товар:

- в определенном месте
- со всеми принадлежностями и документами, относящимися к товару
- в согласованном количестве и ассортименте
- соответствующей комплектности и в комплекте
- установленного качества
- свободным от прав третьих лиц
- в надлежащей упаковке и (или) таре

Покупатель вправе:

- производить обмен некоторых непроеизводственных купленных товаров на аналогичный товар другого размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектации в течение 14 дней с момента совершения покупки
- если такого товара на момент предъявления требования нет в наличии, покупатель вправе просто вернуть товар и получить обратно уплаченную за него цену.

Покупатель обязан:

- оплатить купленный товар
- принять переданный ему товар

Ответственность по розничному договору купли – продажи.

Нарушение имущественных прав потребителя в договоре розничной купли-продажи (регулируемой Законом «О защите прав потребителей») дает право требованию компенсации морального вреда независимо от возмещения имущественного вреда; моральный вред возмещается причинителем при наличии его вины в размере, определяемом судом

Ответственность за нарушение прав потребителя по Закону может быть возложена не только на продавца, но и на изготовителя товара

Возмещение убытков и уплата неустойки за нарушение обязательства по этому договору не освобождает продавца

Покупатель в случае продажи ему товара ненадлежащего качества вправе по своему выбору требовать:

- соразмерного уменьшения цены
- незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара
- возмещения расходов на устранение недостатков
- замены недоброкачественного товара товаром надлежащего качества
- расторжения договора и возмещения убытков

7. Специальные виды договора розничной купли-продажи (ст. 496, 497, 498, 499, 501 ГК РФ).



ГК РФ Статья 496. Продажа товара с условием о его принятии покупателем в определенный срок.

Договор розничной купли-продажи может быть заключен с условием о принятии покупателем товара в определенный договором срок, в течение которого этот товар не может быть продан другому покупателю.

Если иное не предусмотрено договором, неявка покупателя или несовершение иных необходимых действий для принятия товара в определенный договором срок могут рассматриваться продавцом в качестве отказа покупателя от исполнения договора.

Дополнительные расходы продавца на обеспечение передачи товара покупателю в определенный договором срок включаются в цену товара, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором.

Выделение договора розничной купли-продажи с условием о принятии товара покупателем в определенный срок основано на критерии момента исполнения продавцом обязанности по передаче товара покупателю, поскольку по договору розничной купли-продажи момент заключения договора и момент его исполнения не всегда совпадают.

Необходимо отличать данный договор от договора розничной купли-продажи товара с условием о его доставке покупателю, по которому продавец должен исполнить обязанность по передаче товара в установленный договором срок (ст. 499 ГК).

ГК РФ Статья 497. Продажа товара по образцам и дистанционный способ продажи товара

1. Договор розничной купли-продажи может быть заключен на основании ознакомления покупателя с образцом товара, предложенным продавцом и выставленным в месте продажи товаров (продажа товара по образцам).
2. Договор розничной купли-продажи может быть заключен на основании ознакомления покупателя с предложенным продавцом описанием товара посредством каталогов, проспектов, буклетов, фотоснимков, средств связи (телевизионной, почтовой, радиосвязи и других) или иными способами, исключающими возможность непосредственного ознакомления потребителя с товаром либо образцом товара при заключении такого договора (дистанционный способ продажи товара).
3. Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, договор розничной купли-продажи товара по образцам или договор розничной купли-продажи, заключенный дистанционным способом продажи товара, считается исполненным с момента доставки товара в место, указанное в таком договоре, а если место передачи товара таким договором не определено, с момента доставки товара по месту жительства покупателя-гражданина или месту нахождения покупателя - юридического лица.
4. Если иное не предусмотрено законом, до передачи товара покупатель вправе отказаться от исполнения любого указанного в пункте 3 настоящей статьи договора розничной купли-продажи при условии возмещения продавцу необходимых расходов, понесенных в связи с совершением действий по исполнению договора.

Основное отличие двух названных разновидностей договора состоит в способе получения покупателем информации о товаре (договоры, заключаемые при реализации товаров по образцам и дистанционным способом).

В первом случае покупатель имеет возможность лично ознакомиться с образцом товара путем его осмотра, проверки потребительских свойств.

Во втором случае такой возможности у него нет, а покупатель лишь получает информацию о товаре тем или иным способом — устно, письменно, в электронной форме. Таким образом, во второй ситуации формирование воли покупателя на приобретение конкретного товара во многом обусловлено действием (бездействием) продавца по передаче информации, поскольку это формирование в большой степени зависит от того, как (в какой степени наглядно и доступно) и в каком объеме информация о товаре будет подана покупателю.

ГК РФ Статья 498. Продажа товаров с использованием автоматов

1. В случаях, когда продажа товаров производится с использованием автоматов, владелец автоматов обязан довести до покупателей информацию о продавце товаров путем помещения на автомате или предоставления покупателям иным способом сведений о наименовании (фирменном наименовании) продавца, месте его нахождения, режиме работы, а также о действиях, которые необходимо совершить покупателю для получения товара.
2. Договор розничной купли-продажи с использованием автоматов считается заключенным с момента совершения покупателем действий, необходимых для получения товара.
3. Если покупателю не предоставляется оплаченный товар, продавец обязан по требованию покупателя незамедлительно предоставить покупателю товар или вернуть уплаченную им сумму.
4. В случаях, когда автомат используется для размена денег, приобретения знаков оплаты или обмена валюты, применяются правила о розничной купле-продаже, если иное не вытекает из существа обязательства.

Договор розничной купли-продажи с использованием автоматов исполняется практически одновременно с его заключением: деньги оплачены, совершены иные действия для цели получения товара — товар выдан.

Однако может иметь место ситуация, когда покупателю оплаченный товар не предоставляется, например, в силу возникновения неисправности автомата. В таком случае покупатель имеет возможность по своему выбору заявить требование продавцу либо о предоставлении товара, либо о возврате уплаченной за товар суммы.

Со своей стороны продавец, получивший такое требование, обязан совершить одно из указанных действий незамедлительно. Представляется, что оценочное понятие «незамедлительно» нужно здесь толковать следующим образом — сразу же, как только продавцом получено соответствующее требование покупателя, по крайней мере в пределах того же рабочего дня.

ГК РФ Статья 499. Продажа товара с условием о его доставке покупателю

1. В случае, когда договор розничной купли-продажи заключен с условием о доставке товара покупателю, продавец обязан в установленный договором срок доставить товар в место, указанное покупателем, а если место доставки товара покупателем не указано, в место жительства гражданина или место нахождения юридического лица, являющихся покупателями.

2. Договор розничной купли-продажи считается исполненным с момента вручения товара покупателю, а при его отсутствии любому лицу, предъявившему квитанцию или иной документ, свидетельствующий о заключении договора или об оформлении доставки товара, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором либо не вытекает из существа обязательства.

3. В случае, когда договором не определено время доставки товара для вручения его покупателю, товар должен быть доставлен в разумный срок после получения требования покупателя.

Особенности исполнения данного договора обусловлены особенностями его содержания — наличием в таком договоре условия о доставке товара покупателю.

Поэтому в рассматриваемом случае в договоре розничной купли-продажи при его заключении должны быть определены соответствующие параметры исполнения обязательства продавцом.

Во-первых, это то место, куда продавец должен доставить товар, которое указывается покупателем. Если же такое место покупатель не обозначил, то оно определяется по п. 1 комментируемой статьи как место жительства того гражданина (ст. 20 ГК) или место нахождения того юридического лица (ст. 54 ГК), которые выступают в договоре покупателями.

Во-вторых, это срок, в пределах которого товар должен быть вручен покупателю. Обычно такой срок устанавливается как согласованный сторонами период, в пределах которого продавец должен доставить товар (период ожидания потребителем исполнения обязательства по доставке со стороны продавца).

Вместе с тем возможно и установление срока доставки при его максимальной конкретизации вплоть до определенного часа (исполнение к такому-то сроку).

ГК РФ Статья 501. Договор найма-продажи

Договором может быть предусмотрено, что до перехода права собственности на товар к покупателю (статья 491) покупатель является нанимателем (арендатором) переданного ему товара (договор найма-продажи).

Если иное не предусмотрено договором, покупатель становится собственником товара с момента оплаты товара.

Применение данного вида договора в определенной мере может способствовать повышению степени эффективности реализации права покупателя на получение качественного товара.

Этот вывод обусловлен, в частности, тем, что покупатель, выступая на первоначальном этапе развития договорных отношений еще и в качестве нанимателя (арендатора), может выдвигать требования о расторжении заключенного договора по особым основаниям, указанным в ст. 620 ГК РФ для договора аренды. Причем подобные основания могут быть связаны с наличием в товаре недостатков.

Также арендатор, не являясь собственником переданного ему имущества, по общему правилу несет по сравнению с собственником меньший объем имущественных рисков в отношении такого имущества.

8.9.10. Договор купли-продажи недвижимости. Форма договора купли-продажи недвижимости. Государственная регистрация перехода прав собственности на недвижимость. Передача недвижимого имущества. Последствия передачи недвижимого имущества ненадлежащего качества.



Договор купли-продажи недвижимости - соглашение, в силу которого продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Существенные условия договора:

1) **предмет договора** - недвижимость. Она характеризуется прочной связью с землей, большой стоимостью, непотребляемостью при использовании. В договоре продажи недвижимости должны быть четко 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;

2) **цена в договоре** продажи недвижимости также относится к существенным условиям. Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем 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.

Форма договора письменная, оформляется составлением одного документа, подписывающегося сторонами.

Несоблюдение формы договора влечет его недействительность.

Переход права собственности **подлежит государственной регистрации** (ст. 551 ГК РФ)

Для осуществления регистрации недвижимости необходимо обратиться в Росреестр или МФЦ. При подаче документов на переход прав должны присутствовать прежний и потенциальный собственники (либо их уполномоченные представители на основании доверенностей, выданных в нотариальном порядке)

Сторонами договора являются продавец и покупатель. В качестве продавца выступает собственник недвижимости, действующий непосредственно или через своего представителя.

Участниками договора продажи недвижимости на стороне как продавца, так и покупателя могут выступать любые субъекты права.

Но если в качестве продавца выступает государственное или муниципальное унитарное предприятие, обладающее правом хозяйственного ведения или оперативного управления, оно имеет лишь ограниченные права по распоряжению закрепленным за ним имуществом и не вправе продавать недвижимое имущество без согласия собственника.

Учреждение же может отчуждать только то недвижимое имущество, которое приобретено за счет доходов от разрешенной уставом деятельности и учтено на отдельном балансе.

Передача недвижимости осуществляется путем подписи сторонами **передаточного акта или иного документа о передаче.**

Обязанность продавца передать недвижимость покупателю считается исполненной после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество.

Подписание акта о передаче недвижимости имеет значение для определения момента, когда риск случайной гибели переходит к покупателю.

Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Статья 552 ГК РФ Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости

1. 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.

2. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

3. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Статья 554 ГК РФ Определение предмета в договоре продажи недвижимости

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 соответствующий договор не считается заключенным.

11. Особенности продажа жилых помещений. ст. 558 ГК РФ



Жилое помещение – это жилой дом, его часть, квартира в многоквартирном доме или ее часть, то есть помещение, предназначенное для постоянного проживания в нем гражданина и зарегистрированное в этом качестве в соответствующих государственных или муниципальных органах.

Договор продажи жилых помещений отличается от иных договоров продажи недвижимости, прежде всего тем, что жилое помещение, независимо от того, в чьей собственности оно находится, **может быть использовано только по целевому назначению – для проживания граждан.**

Целевой характер использования жилья не может быть изменен по усмотрению сторон в договоре купли-продажи.



Существенными условиями договора
продажи жилых помещений, в которых
проживают лица, сохранившие право
пользования этим жилым помещением,
являются,

- помимо **предмета и цены** договора,
- **перечень этих лиц** с указанием их прав на
пользование продаваемым жилым
помещением.

В указанный
перечень могут быть
включены:

Члены семьи
собственника,
оставшиеся
проживать в
продаваемом жилом
помещении (ст.292
ГК).

наниматели жилого
помещения и члены
их семей (ст.675 ГК);

арендаторы (ст.617
ГК);

лица, пользующиеся
жилым помещением
в силу
завещательного
отказа (ст.1137 ГК).

Если в жилом помещении на момент продажи не проживают лица, права которых следуют за жилым помещением, то в договоре должно быть на это прямо указано.



Кроме того, ограничения, связанные с отчуждением жилого помещения установлены в п.4 ст.292 ГК.

Суть этих ограничений состоит в том, что отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.



В целях защиты прав покупателей помещений в многоквартирных домах необходимо требовать (кроме обычных технических характеристик, сообщаемых покупателю при продаже помещений) предоставления документов со следующими сведениями:

1) при отсутствии товарищества собственников жилья:

- данные о наличии или отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

сведения о залоге помещений;



В целях защиты прав покупателей помещений в многоквартирных домах необходимо требовать (кроме обычных технических характеристик, сообщаемых покупателю при продаже помещений) предоставления документов со следующими сведениями:

2) при наличии товарищества собственников жилья в дополнение к изложенным сведениям:

- сведения о любых известных капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет;

- сведения о страховании общего имущества;

сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Покупателю должен быть также представлен устав товарищества, определяющий права и обязанности будущего домовладельца.

1. 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.**

КонсультантПлюс: примечание.

Договор купли-продажи жилого помещения не требует госрегистрации, если он заключен после 01.03.2013. Переход права собственности на недвижимость подлежит госрегистрации (ФЗ от 30.12.2012 N 302-ФЗ).

2. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

3. Утратил силу. - Федеральный закон от 18.04.2018 N 67-ФЗ.

Сделки с объектами жилого фонда регулируются нормами ГК РФ и Жилищного кодекса (ЖК РФ).

Предметом договора могут быть приватизированные либо приобретенные в собственность в ином соответствующем законодательству порядке помещения, а также квартиры в домах жилищно-строительных (жилищных) кооперативов, паенакопления за которые ко дню совершения сделки выплачены полностью.

Стороны должны достигнуть договоренности об отчуждаемом жилом помещении, его характеристиках, месте нахождения (адрес), этажности, площади.

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 использование продаваемым жилым помещением.

В обязательном порядке должно быть закреплено право несовершеннолетних членов семьи собственника (сособственника) на проживание и использование вновь приобретаемым жилым помещением.

Цена жилого помещения - также существенное условие договора.

Переход права собственности подлежит государственной регистрации. Оно считается зарегистрированным со дня внесения записей в Единый государственный реестр прав.



**СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ!**