

Елена Рябченко, Виктория Калемина

# Договорное право. Курс лекций



# **Виктория Викторовна Калемина Елена Александровна Рябченко Договорное право. Курс лекций**

*Текст предоставлен правообладателем  
[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=6180724](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=6180724)  
Договорное право. Курс лекций / В. В. Калемина, Е. А. Рябченко:  
Научная книга; Москва; 2009*

## **Аннотация**

Настоящее издание представляет собой учебное пособие по договорному праву. Содержит общие положения договорного права, рассматриваются все виды договоров, при этом наиболее распространенные из них анализируются подробнее. Пособие предназначено главным образом для студентов вузов юридических специальностей, но также будет полезно всем, кто захочет получить конкретную информацию о том или ином виде договора.

# Содержание

Тема 1. Понятие и содержание договора	4
1.1. Понятие договора	4
1.2. Виды договора	9
1.3. Порядок заключения договора	17
1.4. Изменение и расторжение договора	27
Тема 2. Договор купли-продажи	32
2.1. Общие положения	32
2.2. Существенные условия	36
2.3. Права и обязанности сторон	42
Конец ознакомительного фрагмента.	44

**В. В. Калемина,  
Е. А. Рябченко**  
**Договорное право.**  
**Курс лекций**

**Тема 1. Понятие и  
содержание договора**

**1.1. Понятие договора**

**Договором** признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (п. 1 ст. 420 Гражданского кодекса РФ (части I, II, III) (в ред. от 30 декабря 2004 г.) (далее – ГК РФ)).

К обязательствам, возникающим из договора, применяются общие положения об обязательствах, если иное не предусмотрено общими правилами о договорах и правилами об отдельных видах договоров (п. 3 ст. 420 ГК РФ).

Договор – это наиболее распространенный вид сделок. К

договорам применяются правила о двухсторонних и многосторонних сделках. Как и любая сделка, договор представляет собой волевой акт, т. е. единое волеизъявление, выражающее общую волю сторон.

Для того чтобы эта общая воля могла быть сформирована и закреплена в договоре, он должен быть свободен от какого-либо внешнего воздействия. Поэтому ст. 421 ГК РФ закрепляет целый ряд правил, обеспечивающих свободу договора. Свобода договора означает, что граждане и юридические лица самостоятельно решают, с кем и какие договоры надо заключать, и свободно согласовывают их условия.

**Автономия воли и свобода договора проявляются в различных аспектах:**

- 1) это право самостоятельно решать, вступать в договор или нет, и, как правило, отсутствие возможности понудить контрагента к заключению договора;
- 2) предоставление сторонам договора широкого усмотрения при определении его условий;
- 3) право свободного выбора контрагента договора;
- 4) право заключать как предусмотренные ГК РФ, так и не поименованные в нем договоры;
- 5) право выбора вида договора и заключения смешанного договора.

**Свобода договора означает также** право сторон договора выбрать его форму (ст. 434 ГК РФ); возможность сторон в любое время своим соглашением изменить или рас-

торгнуть договор (ст. 450 ГК РФ); право выбрать способ обеспечения исполнения договора (гл. 23 ГК РФ) и др.

**Возможные изъятия из общего правила предусмотрены:**

1) п. 1 ст. 421 ГК РФ, допускающей установление как обязанности заключить договор, так и иных ограничений свободы договора другими законами;

2) ст. 426 ГК РФ, устанавливающей обязанность заключить публичный договор и право контрагента обязанной стороны обратиться в суд с иском о понуждении заключить договор. Обязанность банка заключить договор банковского счета с клиентом, обратившимся с предложением открыть счет на объявленных банком условиях, установлена п. 2 ст. 846 ГК РФ.

**Свобода договора ограничена также в нормах ГК РФ, устанавливающих преимущественное право на заключение договора:**

1) участников общей собственности на покупку доли в праве общей собственности (ст. 250 ГК РФ);

2) участников общества с ограниченной ответственностью на покупку доли при продаже (уступке) одним из участников общества своей доли в уставном капитале (ст. 93 ГК РФ);

3) акционеров закрытого акционерного общества на приобретение акций, продаваемых другими акционерами этого общества (ст. 97 ГК РФ).

Преимущественное право арендатора заключить договор аренды на новый срок предусмотрено ст. 621 ГК РФ, преимущественное право нанимателя заключить договор найма жилого помещения на новый срок – ст. 684 ГК РФ, а аналогичное право заключения договора коммерческой концессии – ст. 1035 ГК РФ. Во всех этих случаях обладатель преимущественного права в соответствии со ст. 446 ГК РФ пользуется правом судебной защиты, если контрагентом допущены нарушения, связанные с заключением договора. Условия, на которых достигнуто соглашение сторон, составляют содержание договора. По своему юридическому значению все условия делятся на существенные, обычные и случайные. **Существенными** признаются условия, которые необходимы и достаточны для заключения договора.

Для того чтобы договор считался заключенным, необходимо согласовать все его существенные условия. Договор не будет заключен до тех пор, пока не будет согласовано хотя бы одно из его существенных условий. Круг существенных условий зависит от особенностей конкретного договора.

В отличие от существенных обычные условия не нуждаются в согласовании сторон. **Обычные** условия предусмотрены в соответствующих нормативных актах и автоматически вступают в действие в момент заключения договора.

**Случайными** называются такие условия, которые изменяют либо дополняют обычные условия. Они включаются в текст договора по усмотрению сторон. Их отсутствие, так же

как и отсутствие обычных условий, не влияет на действительность договора. Однако в отличие от обычных они приобретают юридическую силу лишь в случае включения их в текст договора. В отличие от существенных отсутствие случайного условия лишь в том случае влечет за собой признание данного договора незаключенным, если заинтересованная сторона докажет, что она требовала согласования данного условия. В противном случае договор считается заключенным и без случайного условия.



## 1.2. Виды договора

Многочисленные гражданско-правовые договоры обладают как общими свойствами, так и определенными различиями, позволяющими отграничивать их друг от друга. Для того чтобы правильно ориентироваться во всей массе многочисленных и разнообразных договоров, принято осуществлять их деление на отдельные виды.

В основе такого деления могут лежать самые различные категории, избираемые в зависимости от преследуемых целей. Если для заключения договора достаточно соглашения по всем существенным условиям (ст. 432 ГК РФ), договор является **консенсуальным** (договоры купли-продажи, аренды, подряда и др.). Значительно реже заключаются **реальные** договоры, где необходимо передать имущество, вещь, т. е. предмет договора (п. 2 ст. 433 ГК РФ). Так, договор займа считается заключенным с момента передачи денег или других вещей (ст. 807 ГК РФ).

К передаче вещи приравнивается передача коносамента или иного товарораспределительного документа на нее (п. 3 ст. 224 ГК РФ). Договоры различаются в зависимости от юридической направленности. **Основной договор** непосредственно порождает права и обязанности сторон, связанные с перемещением материальных благ: передачей имущества, выполнением работ, оказанием услуг и т. п. **Предва-**

**рительный договор** – это соглашение сторон о заключении основного договора в будущем.

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора. Если в указанные в предварительном договоре сроки основной договор не будет заключен и ни одна из сторон не сделает другой стороне предложение заключить такой договор, предварительный договор прекращает свое действие.

Договоры различаются в зависимости от того, кто может требовать исполнения договора. Как правило, договоры заключаются в пользу их участников и право требовать исполнения таких договоров принадлежит только их участникам. Вместе с тем встречаются и договоры в пользу лиц, которые не принимали участия в их заключении, но имеют право требовать их исполнения.

Договором в пользу третьего лица признается договор, в котором стороны установили, что должник обязан произвести исполнение не кредитору, а указанному или не указанному в договоре третьему лицу, имеющему право требовать от должника исполнения обязательства в свою пользу (ст. 430

ГК РФ).

Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, с момента выражения третьим лицом должнику намерения воспользоваться своим правом по договору стороны не могут расторгать или изменять заключенный ими договор без согласия третьего лица (п. 2 ст. 430 ГК РФ).

Должник в договоре, заключенном в пользу третьего лица, вправе выдвигать против требования третьего лица возражения, которые он мог бы выдвинуть против кредитора (п. 3 ст. 430 ГК РФ).

В зависимости от характера распределения прав и обязанностей между участниками все договоры делятся на взаимные и односторонние. Во **взаимных договорах** каждая из сторон приобретает права и одновременно несет обязанности по отношению к другой стороне. **Односторонний договор** порождает у одной стороны только права, а у другой – только обязанности.

Договоры различаются в зависимости от опосредуемого договором характера перемещения материальных благ. **Возмездным** признается договор, по которому имущественное предоставление одной стороны обуславливает встречное имущественное предоставление от другой стороны. В **безвозмездном** договоре имущественное предоставление производится только одной стороной без получения встречного имущественного предоставления от другой стороны.

Договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное (п. 3 ст. 423 ГК РФ).

По основаниям заключения все договоры делятся на свободные и обязательные. **Свободные** – это такие договоры, заключение которых всецело зависит от усмотрения сторон. Заключение же **обязательных** договоров, как это следует из самого их названия, является обязательным для одной или обеих сторон.

Обязанность заключения договора может вытекать из самого нормативного акта. Например, в силу прямого указания закона банк обязан заключить договор банковского счета с клиентом, обратившимся с предложением открыть счет (п. 2 ст. 846 ГК РФ). Юридическая обязанность заключить договор может вытекать и из административного акта.

Среди обязательных договоров особое значение имеют **публичные договоры**.

**Два основных признака** позволяют относить заключаемый договор к публичному. Первый касается правового статуса организации, обязанной заключить договор. Ею может быть только коммерческая организация (ст. 50 ГК РФ). Второй признак касается характера деятельности, осуществляемой коммерческой организацией. Эта деятельность связана с выполнением обязанности по продаже товаров, выполнению работ и указанию услуг в отношении каждого, кто обратится к коммерческой организации, т. е. деятельность должна

быть публичной.

**Заключение публичного договора подчиняется специальным правилам:**

1) коммерческая организация не вправе отказаться от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю товары, услуги, выполнить работу. Пленумы Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ, ориентируя суды, указали, что в случае предъявления иска о понуждении заключить публичный договор бремя доказывания отсутствия возможности передать потребителю товары, выполнить соответствующие работы, предоставить услуги возложено на коммерческую организацию (п. 55 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»);

2) цена товаров, а также иные условия публичного договора должны быть одинаковы для всех потребителей. В исключение из этого правила законом, иными правовыми актами для отдельных потребителей могут устанавливаться льготы. Например, Указом Президента РФ от 5 мая 1992 г. № 431 «О мерах по социальной поддержке многодетных семей» (в ред. от 25 февраля 2003 г.) многодетным семьям предоставляются скидки в оплате коммунальных услуг не ниже 30 %;

3) коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в заключении публич-

ного договора. Изъятия могут быть предусмотрены законом, иным правовым актом для отдельных категорий потребителей. Например, Федеральным законом от 12 января 1995 г. № 5-ФЗ «О ветеранах» (в ред. от 29 декабря 2004 г.) инвалидам Отечественной войны предоставлено преимущественное право на установку телефонного аппарата;

4) публичный договор заключается в порядке и в сроки, предусмотренные ст. 445 ГК РФ, если законом или соглашением сторон не определены иные порядок и сроки его заключения;

5) в случаях, предусмотренных законом, Правительство РФ может издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров ( типовые договоры, положения и т. п.).

Условия публичного договора, не соответствующие требованиям, установленным п. 2 и 5, ничтожны.

**Договоры различаются в зависимости от способа их заключения. При заключении взаимосогласованных договоров** их условия устанавливаются всеми сторонами, участвующими в договоре. При заключении же **договоров присоединения** их условия устанавливаются только одной из сторон. Другая сторона лишена возможности дополнять или изменять их и может заключить такой договор только согласившись с этими условиями (присоединившись к этим условиям). Договором присоединения признается договор, условия которого определены одной из сторон в формулярах

или иных стандартных формах и могли быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом (п. 1 ст. 428 ГК РФ).

Присоединившаяся сторона имеет право потребовать расторжения или изменения договора, если договор присоединения хотя и не противоречит закону и иным правовым актам, но лишает эту сторону прав, обычно предоставляемых по договорам такого вида, исключает или ограничивает ответственность другой стороны за нарушение обязательств, либо содержит другие явно обременительные для присоединившейся стороны условия, которые она исходя из своих разумно понимаемых интересов не приняла бы при наличии у нее возможности участвовать в определении условий договора (п. 2 ст. 428 ГК РФ).

Иные правовые последствия наступают в случаях, если размер ответственности для данного вида обязательств или за данное нарушение определен законом и если соглашение заключено до наступления обстоятельств, влекущих ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства (п. 2 ст. 400 ГК РФ). В этих случаях, когда договор присоединения заключен гражданином и в договоре имеется соглашение об исключении или ограничении ответственности должника – коммерческой организации за нарушение обязательства, такое соглашение является ничтожным<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Пункт 56 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и





## 1.3. Порядок заключения договора

**Чтобы заключить договор**, стороны должны достигнуть соглашения по всем его существенным условиям: и по тем, которые прямо установлены в законе, и по тем, которые заявлены одной из сторон.

Если вторая сторона дополнительными условиями изменила положение договора, в отношении которого, даже если и не требовалось согласования по закону, была выражена воля подписавшей основной текст договора первой стороны, из этого следует, что стороны не достигли соглашения по его существенному условию – условию, предложенному хотя бы одной из сторон.

Большинство норм в гражданском законодательстве являются **диспозитивными**, устанавливающими общие правила поведения. В случае, когда стороны хотят исключить применение диспозитивной нормы законодательства либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней, данные изменения необходимо прямо отразить в договоре.

При отсутствии соглашения сторон об изменении (исключении) диспозитивной нормы, условие договора будет определяться диспозитивной нормой независимо от воли сторон.

**Императивные нормы**, содержащиеся в законе и применимые к отношениям сторон по заключаемому ими договору, стороны обязаны выполнять во всех случаях независи-

мо от их наличия в договоре.

Условия договора обычно излагаются в виде отдельных пунктов, которые могут быть выделены в различные разделы или части. Принято выделять в отдельные приложения к договору различные спецификации, экспликации, сметы и т. п.

Формируя условия договора, содержащие обязанности сторон, следует четко закреплять, какая именно обязанность и на какой стороне лежит, за чей счет, в каком порядке, в каком месте и в какой срок она должна исполняться.

В тексте договора также следует отразить, каким именно документом оформляется исполнение отдельных обязательств по договору (передача имущества, результата работ, приемка работ и т. д.), а также исполнение договора сторонами в полном объеме. Для устранения возможного уклонения одной из сторон от подписания указанных документов целесообразно предусмотреть, кто из сторон должен их подготовить и в какой срок они подписываются. Например, передача имущества или результата работ оформляется, как правило, одновременно с такой передачей, а приемка работ или акт о выполнении всех обязательств по договору – обычно в какой-то определенный срок с момента получения результата работ или исполнения всех обязательств по договору.

При заключении договора важно понимать, с какого именно момента договор считается заключенным. Дата заключения договора важна для установления момента, когда у сторон возникают предусмотренные договором права

и обязанности.

Договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта (п. 1 ст. 433 ГК РФ). Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор будет считаться заключенным с момента передачи соответствующего имущества. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (п. 3 ст. 433 ГК РФ).

Место заключения договора может иметь значение для определения применимого к договору права. По общему правилу форма сделки подчиняется праву места ее совершения (п. 1 ст. 1209 ГК РФ). Если в договоре сторонами не указано место его заключения, договор признается заключенным в месте жительства гражданина или месте нахождения юридического лица, направившего оферту (ст. 444 ГК РФ).

Денежные обязательства в договоре должны быть выражены в рублях, а рубль является законным платежным средством, обязательным к приему по нарицательной стоимости на всей территории Российской Федерации (ст. 317, 141 ГК РФ). Пункт 2 ст. 317 ГК РФ позволяет установить в договоре условие, согласно которому оплата денежного обязательства будет производиться в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах. Данное положение в условиях инфляции имеет смысл использовать, когда момент заключения дого-

вора отдален от момента выплаты денежных средств за его исполнение.

При этом подлежащая уплате в рублях сумма будет определяться по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законом или соглашением сторон.

Использование иностранной валюты, а также платежных документов в иностранной валюте при осуществлении расчетов на территории Российской Федерации допускается лишь в случаях и в порядке, определенных валютным законодательством РФ.

Заключение договора возможно различными способами. Договор может быть заключен путем составления и подписания одного документа, обмена документами либо посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной. В определенных случаях заключение договора может осуществляться и в ином порядке, например путем выдачи кассового или товарного чека при розничной купле-продаже, багажной квитанции при перевозке груза и др.

**Требование относительно обязательного подписания единого документа предусмотрено, в частности, для следующих договоров:**

1) продажи недвижимости (ст. 550 ГК РФ);

2) продажи предприятия (ст. 560 ГК РФ);

3) доверительного управления имуществом (ст. 1017 ГК РФ);

4) аренды здания или сооружения (ст. 651 ГК РФ).

Под **офертой** понимается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определено и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора. Оферта связывает направившее ее лицо с момента ее получения адресатом, что означает, что лицо, направившее оферту, при надлежащем акцепте, будет считаться заключившим договор (п. 1 ст. 435 ГК РФ).

При отсутствии любого из указанных выше признаков предложение может рассматриваться только как вызов на оферту (приглашение делать оферту). Так, полученное по почте предложение от торговой фирмы посетить ее магазин и приобрести имеющиеся в наличии товары не является офертой, поскольку в данном предложении отсутствуют существенные условия договора купли-продажи. Реклама и иные предложения, адресованные неопределенному кругу лиц, рассматриваются как приглашение делать оферту (вызов на оферту), если иное прямо не указано в предложении (п. 1 ст. 437 ГК РФ).

От вызова на оферту необходимо отличать публичную

оферту. Под **публичной офертой** понимается содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется (п. 2 ст. 437 ГК РФ). В этом случае предложение заключить договор обращено к любому и каждому. Поэтому первый, кто отзовется на публичную оферту, акцептует ее и тем самым снимает предложение.

**Акцептом** признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным (п. 1 ст. 438 ГК РФ).

Если же принципиальное согласие на предложение заключить договор сопровождается какими-либо дополнениями или изменениями условий, содержащихся в оферте, то такое согласие не имеет силы акцепта. Совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т. п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте (п. 3 ст. 438 ГК РФ). Следует учитывать, что для признания соответствующих действий адресата оферты акцептом не требуется выполнения условий оферты в полном объеме.

В этих целях для признания указанных действий акцептом достаточно, чтобы лицо, получившее оферту (в том чис-

ле проект договора), приступило к исполнению на условиях, указанных в оферте, и в установленный для ее акцепта срок<sup>2</sup>.

Обладающие необходимыми признаками оферты и акцепт порождают определенные юридические последствия для совершивших их лиц. Юридическое действие оферты зависит от того, получена она ее адресатом или нет. До получения оферты ее адресатом она никак не связывает оферента, и он вправе ее отозвать и тем самым снять предложение заключить договор. Если предложение об отзыве оферты поступило ранее или одновременно с самой офертой, оферта считается не полученной (п. 2 ст. 435 ГК РФ). Наоборот, с момента получения оферты ее адресатом она юридически связывает оферента. Полученная адресатом оферта не может быть отозвана в течение срока, установленного для ее акцепта, если иное не оговорено в самой оферте либо не вытекает из существа предложения или обстановки, в которой она была сделана (ст. 436 ГК РФ).

Оферент не может в течение этого срока в одностороннем порядке снять оферту или заключить договор, указанный в оферте, с другим лицом. В противном случае он будет обязан возместить своему контрагенту все понесенные убытки. Так, если арендодатель, не дожидаясь установленного им в оферте срока, сдал дачу другому лицу, то акцеп-

---

<sup>2</sup> Пункт 58 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

товавшее в установленный срок эту оферту лицо вправе потребовать от оферента возмещения всех понесенных им расходов, связанных с погрузкой, разгрузкой и транспортировкой перевезенных на дачу и обратно вещей. Однако если в самой оферте было сказано, что оферент оставляет за собой право заключить договор аренды также и с другими лицами, которые предложат более высокую арендную плату и быстрее отзовутся на сделанное им предложение, акцептовавшее после этого оферту лицо не имеет права требовать от оферента возмещения понесенных им убытков.

Как и оферта, акцепт связывает акцептанта с того момента, когда он получен оферентом. До получения акцепта оферентом акцептант вправе отозвать акцепт. При этом если извещение об отзыве акцепта поступило лицу, направившему оферту, ранее акцепта или одновременно с ним, акцепт считается неполученным (ст. 439 ГК РФ).

Юридическое действие оферты также зависит от того, сделана она с указанием срока для ответа или без указания срока для ответа. Если оферта сделана с указанием срока для ответа, то договор считается заключенным, если акцепт получен лицом, направившим оферту, в пределах указанного в ней срока (ст. 440 ГК РФ). Если же оферта сделана без указания срока для ответа, то ее юридическое действие зависит от того, в какой форме она сделана. Когда оферта сделана устно без указания срока для акцепта, договор считается заключенным, если другая сторона немедленно заявила о ее



акцепте. Если такого акцепта не последовало, то оферент никак не связан сделанным им предложением. Когда же оферта сделана в письменной форме без указания срока для акцепта, договор считается заключенным, если акцепт получен лицом, направившим оферту, до окончания срока, установленного законом или иными правовыми актами, а если такой срок не установлен, – в течение нормально необходимого для этого времени (ст. 441 ГК РФ). Нормально необходимым считается время, достаточное для пробега данного вида корреспонденции в оба конца, ознакомления с содержанием сделанного предложения и составления ответа на него. В случае прибытия ответа в течение этого периода времени договор считается заключенным.

Если акцепт получен с опозданием, то судьба договора зависит от оферента, который может оставить без внимания опоздание ответа и согласиться с заключением договора либо отказаться от заключения договора ввиду задержки с ответом на его предложение. Если оферент, получивший акцепт с опозданием, немедленно сообщит другой стороне о принятии ее акцепта, полученного с опозданием, договор считается заключенным. Если ответ о согласии заключить договор (акцепт) прибыл с опозданием, но из него видно, что он был отправлен своевременно, о прибытии акцепта с опозданием в такой ситуации знает только оферент. Акцептант же, полагая, что ответ получен оферентом своевременно и договор заключен, может приступить к его исполнению и по-

нести соответствующие расходы. В целях предотвращения этих расходов на оферента, не желающего признать договор заключенным, возлагается обязанность немедленно оповестить другую сторону о получении акцепта с опозданием. В случае неисполнения этой обязанности ответ не признается опоздавшим и стороны считаются связанными договором (ст. 442 ГК РФ).

Если ответ о согласии заключить договор дан на иных условиях, чем предложено в оферте, то такой ответ признается отказом от акцепта и в то же время новой офертой (ст. 443 ГК РФ). Стороны в этом случае меняются местами: акцептант становится оферентом со всеми вытекающими отсюда последствиями. Если стороны сами не могут урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора, то у них есть возможность прийти к соглашению о передаче возникшего спора на рассмотрение суда (ст. 446 ГК РФ). В этом случае условия договора, по которым стороны не пришли к соглашению, определяются в соответствии с решением суда. Если адресат вообще никак не отреагировал на предложение заключить договор, то его молчание рассматривается по общему правилу как отказ от заключения договора. И только в случаях, прямо предусмотренных законом, обычаями делового оборота или прежними деловыми отношениями сторон, молчание рассматривается как согласие заключить договор (п. 2 ст. 438 ГК РФ).

## **1.4. Изменение и расторжение договора**

По общему правилу изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон. В соответствии с п. 1 ст. 450 ГК РФ законом может быть установлено ограничение данного права сторон. Установление в определенных случаях запрета на изменение (расторжение) договора сторонами направлено на защиту интересов третьих лиц, вовлеченных в сделку. Стороны договора в пользу третьего лица не могут расторгать (изменять) заключенный ими договор без согласия третьего лица с момента выражения последним должнику намерения воспользоваться своим правом по договору, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором (ст. 430 ГК РФ).

Соглашение сторон об изменении или расторжении договора должно быть оформлено в той же форме, что и первоначальный договор. Однако в отдельных случаях иная форма может вытекать из закона, иного правового акта или обычаев делового оборота. Стороны также сами могут предусмотреть в первоначальном договоре форму для его расторжения или внесения в него изменений.

При недостижении сторонами согласия об изменении или расторжении договора договор может быть изменен (расторгнут) по требованию заинтересованной стороны только

по решению суда. Причем **расторжение договора в судебном порядке возможно лишь при наличии определенных оснований**:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в случаях, предусмотренных ГК РФ и другими законами;
- 3) в случаях, установленных сторонами в договоре.

Как видно, стороны могут заранее в самом договоре определить основания, по которым договор может быть изменен или расторгнут. В таком случае при недостижении согласия между сторонами по вопросу изменения (расторжения) договора суд будет руководствоваться также условиями, установленными изначально сторонами в договоре.

Существенное нарушение договора должно быть доказано стороной, требующей его изменения (расторжения). При этом под существенным нарушением понимается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что другая сторона в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (п. 2 ст. 450 ГК РФ).

В отдельных случаях законом или соглашением сторон может быть установлена возможность одностороннего отказа от исполнения договора. Примером законодательного закрепления права стороны на односторонний отказ от исполнения договора может служить договор возмездного оказа-

ния услуг, от исполнения которого заказчик может отказаться в любое время при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или в части, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается расторгнутым или измененным.

Договор также может быть изменен или расторгнут в случае существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях (ст. 451 ГК РФ).

Существенное изменение обстоятельств будет являться основанием для изменения или расторжения договора, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут только в судебном порядке по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно всех условий, установленных п. 2 ст. 451 ГК РФ. **К таким условиям относятся:**

- 1) в момент заключения договора стороны исходили из

того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

4) из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что подобный риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Необходимо иметь в виду, что в случае спора заинтересованная сторона вправе обратиться в суд с требованием об изменении (расторжении) договора лишь после получения отказа другой стороны изменить (расторгнуть) договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – в 30-дневный срок.

При изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде, а при расторжении договора прекращаются (ст. 453 ГК РФ).

Если изменение или расторжение договора произошло по

взаимному соглашению сторон, то основанное на нем обязательство соответствующим образом изменяется или прекращается с момента заключения сторонами соглашения об изменении или расторжении договора. Однако иное правило может вытекать из содержания соглашения или характера изменения договора.

Поскольку до изменения или расторжения договора последний мог быть в определенной части исполнен сторонами, возникает вопрос о судьбе того, что уже было исполнено до изменения или расторжения договора. По общему правилу стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора. Иное правило может быть предусмотрено законом или соглашением сторон.

Если договор был изменен или расторгнут вследствие существенного нарушения его условий одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора (п. 5 ст. 453 ГК РФ).

# Тема 2. Договор купли-продажи

## 2.1. Общие положения

**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).

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**.

**К отдельным видам договора купли-продажи относятся:**

- 1) розничная купля-продажа;
- 2) поставка товаров;
- 3) поставка товаров для государственных нужд;
- 4) контрактация;



- 5) энергоснабжение;
- 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.

На продажу ценных бумаг и валютных ценностей эти положения распространяются, если законом не установлены специальные правила.

**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.

Таким же правом обладают и лица, ограниченные в дееспособности вследствие злоупотребления спиртными напит-

ками или наркотическими средствами.

С юридическими лицами дело обстоит сложнее (как и с гражданами-предпринимателями). Здесь имеют место специальная правоспособность, необходимость лицензии относительно некоторых видов товаров.

Государство, обладающее целевой правоспособностью, не может выступать стороной договоров купли-продажи, ориентированных на участие предпринимателей или граждан-потребителей (например, договоров розничной купли-продажи, поставки, контрактации, энергоснабжения).

Наиболее типичные случаи непосредственного участия государства в договорах купли-продажи связаны с поставками товаров для государственных нужд (в частности, в государственный резерв), продажей предприятий или другой недвижимости, а также продажей государственных ценных бумаг.

**Форма** договора купли-продажи определяется его предметом, субъектным составом и ценой. Все договоры продажи недвижимости (в том числе предприятий) должны под угрозой недействительности заключаться в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 550, 560 ГК РФ), и подлежат обязательной государственной регистрации. Письменная форма обязательна также и для договоров внешнеторговой купли-продажи (п. 3 ст. 162 ГК РФ).

В отношении формы договоров купли-продажи движи-

мых 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 в 10 раз и более превышает минимальный размер оплаты труда (МРОТ). 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. Таковы, в частности, нормы 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.

## 2.2. Существенные условия

**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. 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 индивидуальными признаками, потребляемые и непотребляемые, делимые и неделимые (в том числе сложные). Единственным исключением из перечня возмож-

ных 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).

Согласно п. 2 ст. 454 ГК РФ купля-продажа ценных бумаг и валютных ценностей осуществляется в соответствии с параграфом 1 гл. 30 ГК РФ, если законом не установлены специальные правила на сей счет. В отношении ценных бумаг такие правила предусмотрены Федеральными законами от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (в ред. от 7 марта 2005 г.)<sup>3</sup> и Федеральный закон от 5 марта 1999 г. № 46-ФЗ «О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг» (в ред. от 23 декабря 2004 г.)<sup>4</sup>, а оборот валютных ценностей регулируется в основном на подзаконном уровне. Однако существование специальных актов не исключает применения норм ГК РФ к соответствующим сделкам. Купля-продажа вещей, ограниченных в обороте, возможна, если она не нарушает их специального правового режима. Это значит, что покупателем такого товара может быть только лицо, специально уполномоченное на владение соответствующей вещью.

---

<sup>3</sup> СЗ РФ. 1996. № 17. Ст. 1918.

<sup>4</sup> СЗ РФ. 1999. № 10. Ст. 1163.

**Имущественные права** впервые в нашем законодательстве включены в предмет договора купли-продажи (п. 4 ст. 454 ГК РФ). Принципиальная возможность отчуждения некоторых вещных прав в отрыве от продажи соответствующей вещи вытекает из толкования п. 2 и 3 ст. 216 ГК РФ. Однако практике такие случаи пока не известны, и вряд ли они получат широкое распространение. Ведь возмездная уступка прав владения и пользования (либо только пользования) на определенное время охватывается понятием аренды вещи.

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<sup>5</sup>.

**Цена** договора купли-продажи является его существенным условием лишь в случаях, прямо предусмотренных законом, например при продаже товара в рассрочку или продаже недвижимости, в том числе предприятия. В других видах договора купли-продажи условие о цене может и отсутствовать. При отсутствии в договоре соответствующего условия товар должен быть оплачен по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные то-

---

<sup>5</sup> К числу таких нормативных актов относится Закон РФ от 9 июля 1993 г. № 5351-1 «Об авторском праве и смежных правах» (в ред. от 20 июля 2004 г.) (СЗ РФ. 1995. № 30. Ст. 2866.), устанавливающий правило о передаче авторских прав в форме авторского договора.

вары (п. 3 ст. 424 ГК РФ).

Цена в договоре купли-продажи, как правило, согласуется самими сторонами, т. е. является свободной (договорной). При этом порядок определения цены может быть различным. Она может устанавливаться непосредственно, т. е. путем указания на определенную денежную сумму, уплачиваемую за одну единицу товара либо за весь продаваемый товар (например, 1 млн руб. за 1 т товара). Также возможно и фиксирование цен путем указания на порядок их определения (с использованием дополнительных критериев) без указания конкретной величины. Последний способ чаще всего применяется в хозяйственной практике предпринимателей.

Обычно цена товара устанавливается в российских рублях, однако возможно ее определение и в валюте другой страны.

Этому не препятствует и существующий в законодательстве запрет на производство расчетов между российскими резидентами в иностранной валюте (п. 1 ст. 2 Закона РФ «О валютном регулировании и валютном контроле» от 10 декабря 2003 г. № 173-ФЗ (в ред. от 29 июня 2004 г.)<sup>6</sup>. Указанное ограничение касается только валюты платежа (как средства расчетов), но не распространяется на определение валюты цены (т. е. масштаба определения стоимости товара).

Свобода определения цены сторонами договора купли-продажи не является абсолютной и в ряде случаев прямо

---

<sup>6</sup> СЗ РФ. 2003. № 50. Ст. 4859.

ограничена законом. Так, в публичных договорах розничной купли-продажи цена продаваемых товаров по общему правилу устанавливается одинаковой для всех потребителей.

В договорах присоединения свобода определения цены трансформируется в возможность согласиться с предложенной контрагентом ценой либо вообще отказаться от заключения договора.

Кроме того, цены на некоторые группы товаров, представляющих особое значение для народного хозяйства, могут напрямую устанавливаться или регулироваться государством.

**Срок** договора купли-продажи по общему правилу не является его существенным условием. Однако для договоров поставки или продажи товаров в кредит с рассрочкой платежа срок исполнения соответствующих обязательств приобретает особое значение. Поэтому ГК РФ относит его к числу существенных условий этих договоров. Срок договора купли-продажи может быть определен сторонами календарной датой, истечением периода времени, указанием на событие, которое неизбежно должно наступить (например, открытие навигации), либо моментом востребования. Если же срок договора сторонами не установлен, его следует определять исходя из общих правил ст. 314 ГК РФ с учетом требований ст. 314 и п. 1 ст. 486 ГК РФ.

Так, положения о сроке исполнения обязательства, предусмотренные ст. 314 ГК РФ, применяются в первую очередь к обязанности продавца по передаче товара, которая долж-



на быть исполнена в разумный срок после возникновения соответствующего обязательства, тогда как срок исполнения встречной обязанности покупателя по оплате товара определяется иначе. Он по общему правилу приурочен к моменту передачи товара покупателю (непосредственно до или после момента передачи).

От договоров купли-продажи с указанием срока исполнения следует отличать **договоры** на срок, т. е. с условием их исполнения к строго определенному сроку. Такими договорами признаются сделки, из содержания которых ясно вытекает, что при нарушении срока исполнения покупатель утрачивает интерес к договору (п. 2 ст. 457 ГК РФ). В принципе, любой договор купли-продажи может быть оформлен как договор на срок, для этого достаточно соответствующего указания в самом соглашении. Но срочный характер договора может быть обусловлен и особенностями предмета купли-продажи. Так, поставка партии елочных игрушек должна, очевидно, производиться до Нового года, ибо после него покупатель утратит интерес к этим товарам как минимум на год. В изъятие из общих правил, установленных ст. 315 ГК РФ, досрочное исполнение таких договоров (равно как и исполнение по истечении срока) возможно только с согласия покупателя.

## 2.3. Права и обязанности сторон

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 (в разумный или 7-дневный срок после требования).

**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 по-

купателя 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). Таким образом, закон побуждает покупателя своевременно исполнять свои договорные обязанности.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.